

# LE PATRIMOINE FONCIER

## RAPPORT ANNUEL 2012



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 3  |
| Rapport de la société de gestion                | p 4  |
| Perspectives et évolution de la société         | p 4  |
| Marché des parts                                | p 5  |
| Gestion du patrimoine                           | p 6  |
| Trésorerie                                      | p 13 |
| Résultats                                       | p 13 |
| Présentation du Patrimoine                      | p 14 |
| Etat annexe au rapport de gestion               | p 18 |
| Comptes de l'exercice                           | p 23 |
| Rapport du Conseil de surveillance              | p 41 |
| Conséquences de la directive AIFM pour les SCPI | p 43 |
| Rapports du Commissaire aux Comptes             | p 47 |
| Textes des résolutions                          | p 55 |

## 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 :  
Directeur Général : Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président :

\* *Monsieur Frédéric DEFFONTAINE*  
2 rue du Nord - COLMAR (68000)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2018*

#### 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 André XIBERAS,*  
22 avenue Reynoard - GRENOBLE (38100)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2018*

\* *Association APPSCPI*  
Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA  
BP 70040 – FOSSES (95472),  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2018*

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

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

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

\* *SOCIETE COFIMMO*  
Représentée par Monsieur Jean-Claude CAILLIAU,  
73 rue de l'Evangile – voie C Porte 20/26 - PARIS (75018)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2018*

## 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,*  
27, Chemin des Verrières –  
CHARBONNIERES LES BAINS (69260)  
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)  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14.06.2011 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2014.

## INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Tel : 01.55.52.53.16  
Site internet : [www.foncia.com](http://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 2012 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

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

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

### *La Société de Gestion*

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

L'année 2012 a été comme 2011, une année de collecte dépassant les 2,5 milliards d'euros pour les SCPI, contre 2,8 milliards d'euros en 2011, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisé plus de 2,3 milliards d'euros de collecte nette contre 2 milliards d'euros en 2011. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de 10 % passant de près de 25 milliards d'euros fin 2011 à plus de 27 milliards d'euros fin 2012.

Compte tenu de la conjoncture économique et financière, le marché de l'immobilier d'entreprise reste globalement équilibré, néanmoins les entreprises en recherche d'économie réduisent leurs besoins en surface et ont tendance à renégocier les loyers à la baisse, comme nous l'avons souligné lors des Assemblées Générales des deux dernières années.

Néanmoins, votre SCPI a atteint un taux d'occupation financier moyen de 97,19 % sur l'exercice 2012.

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

Parallèlement, Le Patrimoine Foncier dont le dividende versé en 2012 a été de 72 euros par part sans reprise sur le report à nouveau, soit une augmentation de 5,91 % par rapport au dividende versé sur l'exercice 2011 de 67,98 euros.

Il est rappelé qu'au cours des six dernières années, le dividende de votre SCPI a enregistré une évolution de 49,25 % passant de 48,24 € en 2007 à 72 € en 2012.

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur est passé de 763,65 € en 2007 à 1.295,29 € en 2012 soit + 69,62 % sur 6 ans, faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché pondérée de 5,56 % (dividende 2012 : 72 € / prix de la part moyen pondéré acquéreur de l'année 2012 : 1.295,29 €).

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 2013.

## 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 2012, le nombre total de parts est de 84.000 détenus par 3.074 associés.

|                                                     | <b>Global au<br/>31/12/2012</b> | <b>Par part au<br/>31/12/2012</b> |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Capital effectif</b>                             | 12.852.000,00 €                 | 153,00 €                          |
| <b>Nombre de parts</b>                              | 84.000                          | -                                 |
| <b>Nombre d'associés</b>                            | 3.074                           | -                                 |
| <b>Bénéfice</b>                                     | 6 078 473,97 €                  | 72,36 €                           |
| <b>Valeur de réalisation</b>                        | 92 457 109,32 €                 | 1.100,68 €                        |
| <b>Valeur de reconstitution</b>                     | 98 150 941,32 €                 | 1.168,46 €                        |
| <b>Valeur vénale / expertise</b>                    | 91.836 000,00 €                 | 1.093,29 €                        |
| <b>Valeur moyenne pondérée acquéreur 2012</b>       |                                 | 1.295,29 €                        |
| <b>Valeur de marché net acquéreur au 20/12/2012</b> | -                               | 1.291,65 €                        |
| <b>Valeur de marché net vendeur au 20/12/2012</b>   | -                               | 1.185,00 €                        |
| <b>Valeur ISF pour 2012</b>                         | -                               | 1.185,00 €                        |
| <b>Distribution 2012</b>                            | 6 048 000,00 €                  | 72,00 €                           |

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

## II. 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<sup>er</sup> janvier 2006, conformément à l'article 726 du Code Général des Impôts. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de «déclaration de cession des parts sociales non constatée par un acte» enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque de 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 demande d'avis de réception ainsi que la copie du bulletin de souscription, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix limite de vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

⇒ **Pour les acquéreurs** : Les demandes d'achat ou **ordres d'achat** sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix limite d'achat, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % (au taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la gérance de 4 % 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 échangée la plus grande quantité de parts. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées. Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. **La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.**

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

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

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

|                                                      | Nombre de parts | Nombre d'ordres |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ordres de vente exécutés au cours de l'exercice 2012 | 762             | 60              |
| Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2012  | 762             | 69              |
| Ordres de vente non exécutés au 31.12.2012 (1)       | 38              | 3               |
| Ordres d'achat non exécutés au 31.12.2012 (2)        | 6               | 1               |

(1) 20 parts en vente à une valeur unitaire de 1.190 € net vendeur soit 1.297,10 € net acheteur ; 17 parts en vente à une valeur unitaire de 1.200,00 € net vendeur soit 1.308 € net acheteur et 1 part en vente à une valeur unitaire de 1.203,67 € net vendeur soit 1.312 € net acheteur.

(2) 6 parts à l'achat à une valeur unitaire de 1.291,65 € net acheteur soit 1.185 € net vendeur.

En tout, 762 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1.295,29 euros, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2012, 110 parts ont été échangées à une valeur de 1.291,65 euros net acquéreur par part.

## **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 2012 se compose de 36 actifs immobiliers d'une surface totale de 40.706,46 m<sup>2</sup> représentant un prix de revient brut, hors droits et frais, de 36.381.168 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 2012 à 91.836.000 euros hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2012, la valeur d'expertise 2012 ressort à 91.836.000 euros contre 91.129.000 euros en 2011, soit une revalorisation de 0,78 %.

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 2012 la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER n'a réalisé aucune acquisition.

##### **1) Promesses signées**

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER a signé en décembre 2012, plusieurs promesses pour les acquisitions suivantes :

- immeuble à LA ROCHELLE au prix de 1.503.150 €,
- immeuble à PARIS 7<sup>ème</sup> au prix de 330.000 €,
- immeuble à THONON LES BAINS au prix de 764.500 €.

#### **b – Cessions**

Lors de l'exercice 2012 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 d'occupation financier au 31 décembre 2012 de 97,20 %.

Le montant des loyers facturés en 2012 ressort à 8 161 082,43 euros contre 7 918 614,02 euros en 2011, soit une augmentation de 3,06 % due :

#### **- aux impacts positifs sur les immeubles :**

- 13 rue Faidherbe à Paris : relocation de l'immeuble avec un impact positif sur 2012 d'un montant de 100.756 euros.
- 15/19 rue Edouard Delesalle à Lille : relocation avec un impact positif sur 2012 d'un montant de 72 791 euros.
- 29/31 avenue Claude Vellefaux à Paris 10<sup>ème</sup> : indexation du loyer avec un impact positif sur 2012 d'un montant de 43 068 euros.

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

- 64/70 rue de Crimée à Paris 19<sup>ème</sup> : vacance sur l'immeuble avec un impact négatif sur 2012 d'un montant de 89 056 euros.
- Technoclub Bat.F à Blagnac : vacance sur l'immeuble avec un impact négatif sur 2012 d'un montant de 23 992 euros.
- 40 rue des Longs Près à Boulogne : renégociation à la baisse du loyer avec un impact négatif sur 2012 d'un montant de 26.206 euros.

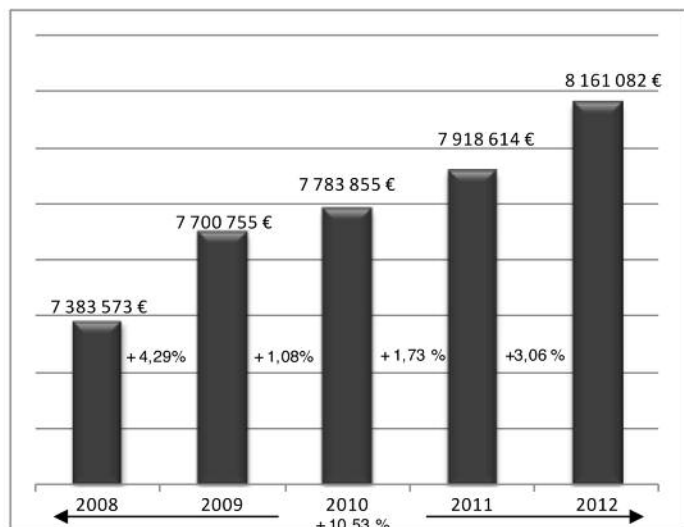
Toutefois, les conditions de négociation des nouveaux baux avec les candidats locataires sont plus tendues et nécessitent certains sacrifices (octroi de franchises de loyer, loyers progressifs, prise en charge de travaux d'aménagement par les bailleurs).

Au cours de l'année 2012, 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

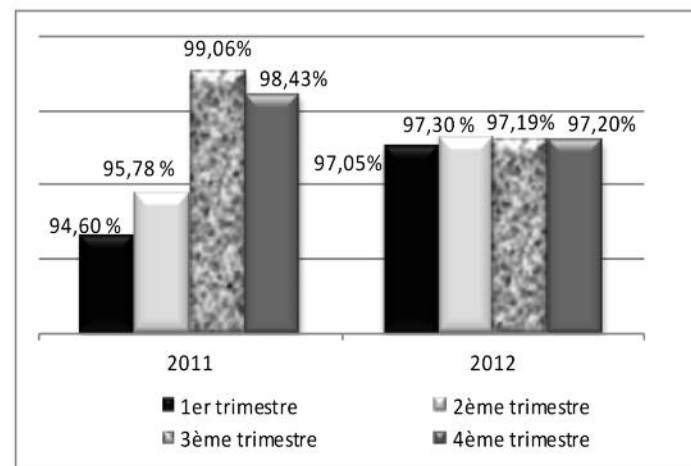
|                         | 2008        | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Loyers théoriques 100 % | 7.622.316 € | 7 884 785 € | 8 066 796 € | 8 165 654 € | 8 397 205 € |
| Loyers quittancés       | 7 383 573 € | 7 700 755 € | 7 783 855 € | 7 918 614 € | 8 161 082 € |

- Loyers Quittancés -



### Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

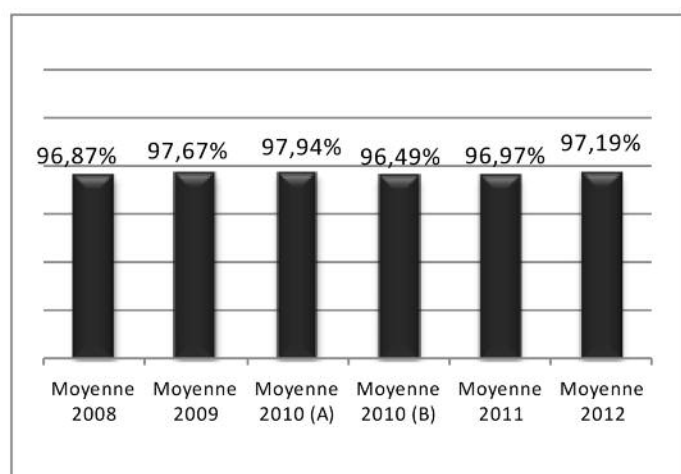
|      | 1er trimestre | 2ème trimestre | 3ème trimestre | 4ème trimestre |
|------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 2011 | 94,60 %       | 95,78 %        | 99,06 %        | 98,43 %        |
| 2012 | 97,05 %       | 97,30 %        | 97,19 %        | 97,20 %        |



Les surfaces libres représentent au 31/12/2012, 1 299 m<sup>2</sup> sur un total de 40 706,46 m<sup>2</sup> que constitue le patrimoine de la SCPI.

### Évolution annuelle du taux d'occupation financier

| Moyenne 2008 | Moyenne 2009 | Moyenne 2010               | Moyenne 2011 | Moyenne 2012 | Evolution 2011/2012 |
|--------------|--------------|----------------------------|--------------|--------------|---------------------|
| 96,87 %      | 97,67 %      | 97,94 % (A)<br>96,49 % (B) | 96,97 %      | 97,19 %      | + 0,22              |



\*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 Pairs)

## C.I 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 2011                       |                         |                |           |                 | Relocations en 2012       |               |     |               |            |                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|-----------|-----------------|---------------------------|---------------|-----|---------------|------------|----------------------|
| N° Imm                             | Adresse                                                  | Locataire               | Date de départ | m²        | Loyer Théorique | Locataire                 | Date d'entrée | m²  | Nouveau Loyer | Ecart en % | Vacance ou franchise |
| 4                                  | 8/10 rue de la Ferme – 92100 BOULOGNE                    | Soc Eclectic Production | 30/11/11       | 291       | 92 227          | Alti Relation Clients SAS | 15/01/12      | 291 | 84 000        | - 8,92 %   | 7 154                |
| 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                           | C.I.S. Sud Ouest        | 01/01/11       | 118       | 11 800          |                           |               |     |               |            | 11 800               |
|                                    |                                                          | L.C.B.                  | 06/02/08       | 198       | 19 800          |                           |               |     |               |            | 19 800               |
|                                    |                                                          | RESO 2                  | 26/06/09       | 135       | 13 500          |                           |               |     |               |            | 13 500               |
|                                    |                                                          | PRIMA Ingenierie        | 28/02/09       | 52        | 4 338           | Elisa Vie                 | 01/11/12      | 52  | 5 200         | + 19,87 %  | 5 200                |
| 48                                 | Le Montaigne – 184 rue de Marseille – 69 LYON            | Groupe Général Finance  | 10/07/09       | 163       | 18 745          | CPCT LYON                 | 01/12/12      | 163 | 16 500        | - 11,98 %  | 18 184               |
| 54                                 | Arche des Dolines 5/7 rue Soutrane – 06 SOPHIA ANTIPOLIS | Web Prod                | 29/08/11       | 88        | 9 680           |                           |               |     |               |            | 9 680                |
| 55                                 | Technoclub Bât F 31700 BLAGNAC                           | Lafi Hard Discount      | 30/09/11       | 210       | 24 792          |                           |               |     |               |            | 21 000               |
| TOTAL M²                           |                                                          |                         |                | 1 255     |                 | Total m² reloués          |               | 506 |               |            |                      |
|                                    |                                                          |                         |                | 2 pks     |                 |                           |               |     |               |            |                      |
| Locaux vacants au 31 décembre 2012 |                                                          |                         |                | 749       |                 |                           |               |     |               |            |                      |
|                                    |                                                          |                         |                | 2 pks     |                 |                           |               |     |               |            |                      |

| Locaux libérés au cours de l'année 2012 |                                                          |                           |                |     |                 | Relocations en 2012 |               |     |               |            |                      |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|-----|-----------------|---------------------|---------------|-----|---------------|------------|----------------------|
| N° Imm                                  | Adresse                                                  | Locataire                 | Date de départ | m²  | Loyer Actualisé | Locataire           | Date d'entrée | m²  | Nouveau Loyer | Ecart en % | Vacance ou franchise |
| 33                                      | 64/70 rue de Crimée - 75019 PARIS                        | Pole Emploi Ile de France | 01/02/12       | 435 | 97 461          |                     |               |     |               |            | 77 761               |
| 50                                      | 72 rue Saint Dominique 75007 PARIS                       | Bazar de la Coupole       | 18/01/12       | 88  | 61 912          | Minelli             | 19/01/12      | 88  | 73 000        | + 17,91 %  |                      |
| 54                                      | Arche des Dolines 5/7 rue Soutrane – 06 SOPHIA ANTIPOLIS | Fimeco                    | 31/03/12       | 173 | 20 567          | Stella Telecom      | 01/04/12      | 173 | 20 760        | + 0,94 %   |                      |
|                                         |                                                          | Koedia                    | 31/08/12       | 178 | 20 244          | Sophia Conseils     | 01/09/12      | 178 | 20 470        | + 1,12 %   |                      |
| 55                                      | Technoclub Bât F 31700 BLAGNAC                           | Lafi Hard                 | 30/06/12       | 115 | 13 991          |                     |               |     |               |            | 5 750                |
| TOTAL M² libérés                        |                                                          |                           |                | 989 |                 | Total m² reloués    |               | 439 |               |            |                      |
| Locaux vacants au 31 décembre 2012      |                                                          |                           |                | 550 |                 |                     |               |     |               |            |                      |

## 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 2012, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 2.615.784,16 € après dotation de 446 443,30 € et reprise de 42 617,22 € au cours de l'exercice 2012.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 835 698,79 € dont 790 139,20 € de travaux d'entretien et de réparation courants sur l'exercice 2012.

### Les principaux travaux effectués, au cours de l'année 2012 concernent les immeubles ci-après :

- 8 rue de la Ferme à Boulogne (n°4)

Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, réfection électricité et peinture dans hall immeuble et installation porte immeuble à ventouse

Montant : 56 639 €

- 40 rue des Longs Prés à Boulogne (n°5)

Nature des travaux : Rénovation électrique

Montant des travaux : 36 319 €

- 10 rue des Saussaies à Paris 8<sup>ème</sup> (n°20)

Nature des travaux : Travaux mise aux normes ascenseurs

Montant des travaux : 20 028 €

- 15 rue de Milan à Paris 9<sup>ème</sup> (n°21)

Nature des travaux : Remplacement de fenêtres et réfection du réseau enterré eau usée

Montant : 125 251 €

- 29/31 avenue Claude Vellefaux à Paris 10<sup>ème</sup> (n°22)

Nature des travaux : Travaux de réfection de la gouttière

Montant : 7 469 €

- 13 rue Faidherbe à Paris 11<sup>ème</sup> (n°25)

Nature des travaux : Réfection palier et sol, travaux de réhabilitation immeuble

Montant : 11 704 €

- 64/70 rue de Crimée à Paris 19<sup>ème</sup> (n°33)

Nature des travaux : Remplacement armoire électrique, nettoyage façade local et divers travaux de copropriété

Montant des travaux : 15 397 €

- 2 Villa Thorain à Antony (n°40)

Nature des travaux : Réfection parties communes peinture et électricité

Montant des travaux : 33 129 €

- 13 rue de Lourdes à Toulouse (n°45)

Nature des travaux : Travaux de rénovation locaux vacants

Montant des travaux : 98 783 €

- 106 avenue Georges Clémenceau à Bry sur Marne (n°49)

Nature des travaux : Réfection partielle mur mitoyen du site, abattage d'arbres, réfection installation électrique du parking

Montant des travaux : 24 210 €

- 14/16 rue Paquier à ANNECY (n°52)

Nature des travaux : Réfection toiture et lambris

Montant des travaux : 10 922 €

- Arche des Dolines à Sophia Antipolis (n°54)

Nature des travaux : Mise aux normes ascenseurs, remplacement porte entrée des bâtiments avec installation de ventouse, remplacement des ventilo-convecteur des deux bâtiments

Montant des travaux : 231 268 €

- Technoclub à Blagnac (n°55)

Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et parties communes

Montant des travaux : 103 615 €

- 15 rue Edouard Delesalle à Lille (n°56)

Nature des travaux : Travaux sur ascenseurs

Montant des travaux : 8 786 €

- 25 rue Claude Tillier à Paris 12<sup>ème</sup> (n°58)

Nature des travaux : Solde travaux, mise aux normes ascenseurs et réfection habillage cabine

Montant des travaux : 22 895 €

### Au cours de l'année 2013 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 : Rénovation vacants avec installation climatisation et détection incendie

Montant des travaux : 103 500 €

- 40 rue des Longs Prés à Boulogne (n°5)

Nature des travaux : Rénovation vacants

Montant des travaux : 120 000 €

- 15 rue de Milan à Paris 9<sup>ème</sup> (n°21)

Nature des travaux : Divers travaux d'entretien

Montant des travaux : 50 000 €

- 29/31 avenue Claude Vellefaux à Paris 10<sup>ème</sup> (n°22)

Nature des travaux : Réfection réseau enterré et reprise de ravalement suite à EP fuyarde

Montant : 35 000 €

- 210 rue du Faubourg St Antoine à Paris 12<sup>ème</sup> (n°27)

Nature des travaux : Modification du raccordement gaz à la chaudière et divers travaux d'entretien

Montant des travaux : 70 000 €

- 56 rue Daguerre à Paris 14<sup>ème</sup> (n°29)

Nature des travaux : Réfection toiture en fibro-ciment suite infiltrations

Montant des travaux : 80 000 €

- 29 rue du Maroc à Paris 19<sup>ème</sup> (n°32)

Nature des travaux : Travaux de copropriété, remplacement colonne eau usée

Montant des travaux : 50 000 €

- 64/70 rue de Crimée à Paris 19<sup>ème</sup> (n°33)

Nature des travaux : Rénovation vacants

Montant des travaux : 120 000 €

- 13 rue de Lourdes à Toulouse (n°45)

Nature des travaux : Remplacement compresseur, installation WC handicapé, pose cloison coupe feu

Montant des travaux : 20 000 €

- Technoparc à Toulouse (n°47)

Nature des travaux : Réfection étanchéité toiture et installation climatisation

Montant des travaux : 150 000 €

- 14/16 rue Paquier à ANNECY (n°52)

Nature des travaux : Solde travaux copropriété réfection toiture et lambris

Montant des travaux : 5 000 €

- Arche des Dolines à Sophia Antipolis (n°54)  
 Nature des travaux : Rénovation vacants, reprise carrelage  
 façade, remplacement porte et réfection sanitaire  
 Montant des travaux : 95 000 €

- 15 rue Edouard Delesalle à Lille (n°56)  
 Nature des travaux : Rénovation vacants, mise aux normes  
 ascenseurs  
 Montant des travaux : 65 000 €

- 25 rue Claude Tillier à Paris (n°58)  
 Nature des travaux : Divers travaux d'entretien et détection  
 incendie  
 Montant des travaux : 50 000 €

## **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 :

- 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.

- 4 membres dont les mandats ont été renouvelés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2012, pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes au 31 décembre 2017, il s'agit de Messieurs Frédéric DEFFONTAINE, André XIBERAS, l'APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA et la société COFIMMO représentée par Monsieur Jean-Claude CAILLIAU.

### **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 maximum de 17.000 euros, celle-ci est répartie entre les membres du Conseil de Surveillance.

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

## **PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

Conformément à la Loi de sécurité financière du 1<sup>er</sup> 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.

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 2012

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| Revenu Brut                               | 8 431 212,11 € |
| Charges déductibles                       | 1 742 551,91 € |
| Intérêt d'emprunt                         | 0 €            |
| Revenu net                                | 6 688 660,20 € |
| <b>Soit par part en pleine jouissance</b> | <b>79,63 €</b> |

#### b) Produits financiers

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

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

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

## Revenu Financier 2012

|                                                                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Revenu                                                                                                       | 21 782,17 €    |
| <b>Soit par part en pleine jouissance</b>                                                                    | <b>0,260 €</b> |
| Soit par part en pleine jouissance après<br>prélèvement social (15,5 %)                                      | 0,220 €        |
| Soit par part en pleine jouissance après<br>prélèvement libératoire (24 %) et<br>prélèvement social (15,5 %) | 0,158 €        |

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

#### a) Revenus Fonciers

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

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

#### b) Produits Financiers

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

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

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

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

|                                              |                |
|----------------------------------------------|----------------|
| Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS | 6 078 473,97 € |
| Réintégration                                | + 446 443,30 € |
| Déduction                                    | - 42 617,22 €  |
| Plus value de cession                        | 0,00 €         |
| Résultat fiscal                              | 6 482 300,05 € |
| <b>Soit par part en pleine jouissance</b>    | <b>77,17 €</b> |

## **TRESORERIE**

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificat de dépôt négociable et en comptes à terme a généré 20.782,93 euros en 2012 au titre des produits financiers.

Au 31 décembre 2012, la trésorerie s'établit à 5.438.569,49 euros avant la distribution du solde de dividendes 2012 s'élevant à 1.829.520 euros, et la signature des actes d'acquisitions des actifs immobiliers prévus au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 pour un montant total de l'ordre de 2.450.000 euros dont les compromis ont été signés début décembre 2012.

### 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 2012 s'élève à 519.871,31 euros.

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est autorisée conformément à la 10<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 8 juin 2012 à emprunter à hauteur de 3.800.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2012.

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 2012 s'élève à 6 078 473,97 euros.

Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84 000 parts de 72,36 euros par part.

### **REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE**

Il vous est proposé la répartition suivante :

|                                                                          |                       |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Résultat de l'exercice 2012                                              | 6.078.473,97 €        |
| Report à nouveau                                                         | 2.411.747,95 €        |
| <b>Résultat disponible</b>                                               | <b>8.490.221,92 €</b> |
| Dividendes proposés à l'assemblée Générale<br>72,00 euros x 84 000 parts | - 6.048.000,00 €      |
| Report à nouveau après affectation                                       | 2.442.221,92 €        |

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 72,00 euros par part sur 2012 contre 67,98 euros en 2011 soit une augmentation de 5,91 %.

Le résultat de l'exercice 2012 permet après affectation du report à nouveau existant au 31 décembre 2011 et de la distribution du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire, de compléter le report à nouveau de 30 473,97 euros, et de le porter à 2 442 221,92 euros soit 29,07 euros par part.

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

| IMMEUBLES |                                                  | NATURE             | VALEURS            |              | Taux d'occupation  | Moyenne 2011 | Moyenne 2012 | OBSERVATIONS |
|-----------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| 4         | 8, rue de la Ferme<br>92100 BOULOGNE             | bureaux            | Prix revient HD HT | 4 229 850 €  | Taux d'occupation  | 98,76%       | 98,20%       |              |
|           |                                                  |                    |                    |              | Loyers facturés    | 564 060,71   | 567 462,81   |              |
|           |                                                  | Surface des locaux | Expertise HD 2011  | 6 867 000 €  | Manque à gagner    | 7 076,09     | 10 384,62    |              |
|           |                                                  |                    | Expertise HD 2012  | 6 867 000 €  | Loyers facturables | 571 136,80   | 577 847,43   |              |
| 5         | 40 rue des Longs Prés<br>92100 BOULOGNE          | bureaux            | Prix revient HD HT | 228 674 €    | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                  |                    |                    |              | Loyers facturés    | 124 484,68   | 98 278,94    |              |
|           |                                                  | Surface des locaux | Expertise HD 2011  | 1 139 000 €  | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                  |                    | Expertise HD 2012  | 1 139 000 €  | Loyers facturables | 124 484,68   | 98 278,94    |              |
| 13        | 4 rue Paul Bert<br>92130 ISSY LES MOULINEAUX     | bureaux            | Prix revient HD HT | 115 226 €    | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                  |                    |                    |              | Loyers facturés    | 60 712,29    | 63 445,38    |              |
|           |                                                  | Surface des locaux | Expertise HD 2011  | 656 000 €    | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                  |                    | Expertise HD 2012  | 679 000 €    | Loyers facturables | 60 712,29    | 63 445,38    |              |
| 19        | 146 rue Montmartre<br>75002 PARIS                | bureaux            | Prix revient HD HT | 76 225 €     | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                  |                    |                    |              | Loyers facturés    | 44 780,84    | 47 024,28    |              |
|           |                                                  | Surface des locaux | Expertise HD 2011  | 621 000 €    | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                  |                    | Expertise HD 2012  | 626 000 €    | Loyers facturables | 44 780,84    | 47 024,28    |              |
| 20        | 10 rue des Saussaies<br>75008 PARIS              | bureaux            | Prix revient HD HT | 99 092 €     | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                  |                    |                    |              | Loyers facturés    | 61 425,90    | 64 637,16    |              |
|           |                                                  | Surface des locaux | Expertise HD 2011  | 798 000 €    | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                  |                    | Expertise HD 2012  | 800 000 €    | Loyers facturables | 61 425,90    | 64 637,16    |              |
| 21        | 15 rue de Milan<br>75009 PARIS                   | bureaux            | Prix revient HD HT | 1 079 125 €  | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                  |                    |                    |              | Loyers facturés    | 849 311,73   | 861 928,79   |              |
|           |                                                  | Surface des locaux | Expertise HD 2011  | 11 287 000 € | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                  |                    | Expertise HD 2012  | 11 386 000 € | Loyers facturables | 849 311,73   | 861 928,79   |              |
| 22        | 29-31 avenue Claude Vellefaux<br>75010 PARIS     | bureaux            | Prix revient HD HT | 2 687 753 €  | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                  |                    |                    |              | Loyers facturés    | 1 863 904,31 | 1 906 972,35 |              |
|           |                                                  | Surface des locaux | Expertise HD 2011  | 21 208 000 € | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                  |                    | Expertise HD 2012  | 21 335 000 € | Loyers facturables | 1 863 904,31 | 1 906 972,35 |              |
| 24        | 11 rue Godefroy Cavaignac<br>75011 PARIS         | bureaux            | Prix revient HD HT | 103 665 €    | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                  |                    |                    |              | Loyers facturés    | 20 181,65    | 21 186,88    |              |
|           |                                                  | Surface des locaux | Expertise HD 2011  | 208 000 €    | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                  |                    | Expertise HD 2012  | 216 000 €    | Loyers facturables | 20 181,65    | 21 186,88    |              |
| 25        | 13 rue Faidherbe<br>75011 PARIS                  | bureaux            | Prix revient HD HT | 222 399 €    | Taux d'occupation  | 57,81%       | 84,42%       |              |
|           |                                                  |                    |                    |              | Loyers facturés    | 130 000,01   | 230 755,97   |              |
|           |                                                  | Surface des locaux | Expertise HD 2011  | 3 250 000 €  | Manque à gagner    | 94 882,50    | 42 586,20    |              |
|           |                                                  |                    | Expertise HD 2012  | 3 370 000 €  | Loyers facturables | 224 882,51   | 273 342,17   |              |
| 27        | 210 rue du Faubourg Saint Antoine<br>75012 PARIS | bureaux            | Prix revient HD HT | 1 033 612 €  | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                  |                    |                    |              | Loyers facturés    | 495 174,59   | 518 535,78   |              |
|           |                                                  | Surface des locaux | Expertise HD 2011  | 5 938 000 €  | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                  |                    | Expertise HD 2012  | 6 067 000 €  | Loyers facturables | 495 174,59   | 518 535,78   |              |

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

| IMMEUBLES |                                         | NATURE                               | VALEURS                                                        |                                                                      | Taux d'occupation  | Moyenne 2011 | Moyenne 2012 | OBSERVATIONS |
|-----------|-----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| 29        | 56 rue Daguerre<br>75014 PARIS          | bureaux                              | Prix revient HD HT                                             | 201 233 €                                                            | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Loyers facturés    | 103 942,56   | 108 138,77   |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                         | Date d'acquisition<br>septembre 1973 | Surface des locaux<br>676 m²                                   | Expertise HD 2011<br>1 088 000 €<br>Expertise HD 2012<br>1 110 000 € | Loyers facturables | 103 942,56   | 108 138,77   |              |
| 30        | 3 rue Clairaut<br>75017 PARIS           | bureaux                              | Prix revient HD HT                                             | 408 106 €                                                            | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Loyers facturés    | 108 075,36   | 113 828,56   |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                         | Date d'acquisition<br>juillet 1983   | Surface des locaux<br>430 m²                                   | Expertise HD 2011<br>1 248 000 €<br>Expertise HD 2012<br>1 248 000 € | Loyers facturables | 108 075,36   | 113 828,56   |              |
| 32        | 29 rue du Maroc<br>75019 PARIS          | bureaux                              | Prix revient HD HT                                             | 403 380 €                                                            | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Loyers facturés    | 79 661,94    | 82 877,95    |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                         | Date d'acquisition<br>mai 1979       | Surface des locaux<br>450 m²                                   | Expertise HD 2011<br>812 000 €<br>Expertise HD 2012<br>842 000 €     | Loyers facturables | 79 661,94    | 82 877,95    |              |
| 33        | 64-70 rue de Crimée<br>75019 PARIS      | bureaux                              | Prix revient HD HT                                             | 385 432 €                                                            | Taux d'occupation  | 100,00%      | 9,64%        |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Loyers facturés    | 97 356,33    | 8 300,29     |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Manque à gagner    | 0,00         | 77 760,98    |              |
|           |                                         | Date d'acquisition<br>janvier 1980   | Surface des locaux<br>435 m²                                   | Expertise HD 2011<br>953 000 €<br>Expertise HD 2012<br>800 000 €     | Loyers facturables | 97 356,33    | 86 061,27    |              |
| 35        | 18-20 rue Ramus<br>75020 PARIS          | bureaux                              | Prix revient HD HT                                             | 548 994 €                                                            | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Loyers facturés    | 115 650,54   | 121 121,83   |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                         | Date d'acquisition<br>février 1980   | Surface des locaux<br>532 m²                                   | Expertise HD 2011<br>1 249 000 €<br>Expertise HD 2012<br>1 257 000 € | Loyers facturables | 115 650,54   | 121 121,83   |              |
| 40        | 2 Villa Thorain<br>92160 ANTONY         | bureaux                              | Prix revient HD HT                                             | 868 197 €                                                            | Taux d'occupation  | 96,51%       | 99,46%       |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      |                    |              |              |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      |                    |              |              |              |
|           |                                         | Date d'acquisition<br>décembre 1990  | Surface des locaux<br>466 m²                                   | Expertise HD 2011<br>952 000 €<br>Expertise HD 2012<br>1 000 000 €   |                    |              |              |              |
| 41        | 11 rue de la Providence<br>92160 ANTONY | parkings                             | Prix revient HD HT                                             | 104 058 €                                                            | Loyers facturés    | 85 261,55    | 88 468,25    |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Manque à gagner    | 3 079,60     | 477,00       |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Loyers facturables | 88 341,15    | 88 945,25    |              |
|           |                                         |                                      | Expertise HD 2011<br>15 000 €<br>Expertise HD 2012<br>15 000 € |                                                                      |                    |              |              |              |
| 42        | 18 rue Guisarde<br>75006 PARIS          | commerce                             | Prix revient HD HT                                             | 381 123 €                                                            | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Loyers facturés    | 45 847,39    | 47 285,74    |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                         | Date d'acquisition<br>juin 1994      | Surface des locaux<br>70 m²                                    | Expertise HD 2011<br>628 000 €<br>Expertise HD 2012<br>665 000 €     | Loyers facturables | 45 847,39    | 47 285,74    |              |
| 43        | 59 rue des Martyrs<br>75009 PARIS       | commerce                             | Prix revient HD HT                                             | 152 449 €                                                            | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Loyers facturés    | 20 226,87    | 21 162,40    |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                         | Date d'acquisition<br>juin 1994      | Surface des locaux<br>35 m²                                    | Expertise HD 2011<br>287 000 €<br>Expertise HD 2012<br>300 000 €     | Loyers facturables | 20 226,87    | 21 162,40    |              |
| 45        | 13 rue de Lourdes<br>31000 TOULOUSE     | bureaux                              | Prix revient HD HT                                             | 609 796 €                                                            | Taux d'occupation  | 50,99%       | 52,19%       |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Loyers facturés    | 52 335,09    | 54 897,54    |              |
|           |                                         |                                      |                                                                |                                                                      | Manque à gagner    | 50 300,00    | 50 300,00    |              |
|           |                                         | Date d'acquisition<br>septembre 1996 | Surface des locaux<br>991 m²                                   | Expertise HD 2011<br>595 000 €<br>Expertise HD 2012<br>577 000 €     | Loyers facturables | 102 635,09   | 105 197,54   |              |

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

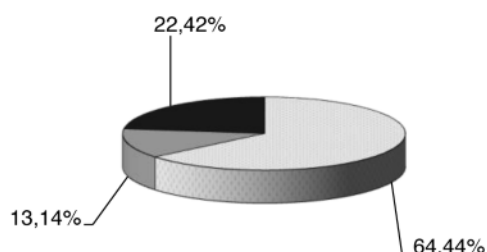
| IMMEUBLES |                                                       | NATURE                               | VALEURS                         |                                                                      | Taux d'occupation  | Moyenne 2011 | Moyenne 2012 | OBSERVATIONS |
|-----------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| 46        | 55 place Rihour<br>59000 LILLE                        | bureaux                              | Prix revient HD HT              | 472 592 €                                                            | Taux d'occupation  | 93,31%       | 100,00%      |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Loyers facturés    | 86 023,38    | 97 375,02    |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Manque à gagner    | 6 166,67     | 0,00         |              |
|           |                                                       | Date d'acquisition<br>janvier 1997   | Surface des locaux<br>411 m²    | Expertise HD 2011<br>933 000 €<br>Expertise HD 2012<br>1 002 000 €   | Loyers facturables | 92 190,05    | 97 375,02    |              |
| 47        | Technoparc 6<br>31320 LABEGE                          | bureaux                              | Prix revient HD HT              | 381 123 €                                                            | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Loyers facturés    | 61 417,00    | 64 637,22    |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                       | Date d'acquisition<br>juin 1997      | Surface des locaux<br>723 m²    | Expertise HD 2011<br>494 000 €<br>Expertise HD 2012<br>506 000 €     | Loyers facturables | 61 417,00    | 64 637,22    |              |
| 48        | 84 rue de Marseille<br>69007 LYON                     | bureaux                              | Prix revient HD HT              | 144 827 €                                                            | Taux d'occupation  | 0,00%        | 0,00%        |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Loyers facturés    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Manque à gagner    | 18 745,00    | 18 183,76    |              |
|           |                                                       | Date d'acquisition<br>juillet 1997   | Surface des locaux<br>163 m²    | Expertise HD 2011<br>142 000 €<br>Expertise HD 2012<br>145 000 €     | Loyers facturables | 18 745,00    | 18 183,76    |              |
| 49        | 106 avenue Clémenceau<br>94360 BRY SUR MARNE          | Locaux d'activités                   | Prix revient HD HT              | 1 265 327 €                                                          | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Loyers facturés    | 251 483,49   | 263 774,55   |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                       | Date d'acquisition<br>mai 1998       | Surface des locaux<br>3 031 m²  | Expertise HD 2011<br>2 296 000 €<br>Expertise HD 2012<br>2 369 000 € | Loyers facturables | 251 483,49   | 263 774,55   |              |
| 50        | 72 rue Saint Dominique<br>75007 PARIS                 | commerce                             | Prix revient HD HT              | 442 102 €                                                            | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Loyers facturés    | 61 683,96    | 72 451,67    |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                       | Date d'acquisition<br>septembre 1998 | Surface des locaux<br>91 m²     | Expertise HD 2011<br>874 000 €<br>Expertise HD 2012<br>1 026 000 €   | Loyers facturables | 61 683,96    | 72 451,67    |              |
| 52        | 14, rue Paquier<br>74000 ANNECY                       | boutique                             | Prix revient HD HT              | 1 105 255 €                                                          | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Loyers facturés    | 134 541,67   | 139 546,70   |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                       | Date d'acquisition<br>janvier 1999   | Surface des locaux<br>576,50 m² | Expertise HD 2011<br>1 512 000 €<br>Expertise HD 2012<br>1 514 000 € | Loyers facturables | 134 541,67   | 139 546,70   |              |
| 53        | 20, place Salvador Allende<br>59650 VILLENEUVE D'ASCQ | bureaux                              | Prix revient HD HT              | 498 566 €                                                            | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                       |                                      | Immobilisation                  | 114 639 €                                                            | Loyers facturés    | 107 358,01   | 112 399,69   |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                       | Date d'acquisition<br>janvier 1999   | Surface des locaux<br>872 m²    | Expertise HD 2011<br>858 000 €<br>Expertise HD 2012<br>910 000 €     | Loyers facturables | 107 358,01   | 112 399,69   |              |
| 51        | 20, rue Jean Daudin<br>75015 PARIS                    | bureaux et activités                 | Prix revient HD HT              | 411 612 €                                                            | Taux d'occupation  | 100,00%      | 100,00%      |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Loyers facturés    | 72 549,24    | 75 443,34    |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Manque à gagner    | 0,00         | 0,00         |              |
|           |                                                       | Date d'acquisition<br>janvier 1999   | Surface des locaux<br>311 m²    | Expertise HD 2011<br>846 000 €<br>Expertise HD 2012<br>861 000 €     | Loyers facturables | 72 549,24    | 75 443,34    |              |
| 54        | Route des dollines<br>06 Valbonne Sophia antipolis    | bureaux                              | Prix revient HD HT              | 3 292 899 €                                                          | Taux d'occupation  | 98,00%       | 98,18%       |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Loyers facturés    | 504 557,52   | 523 089,31   |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Manque à gagner    | 10 289,95    | 9 680,00     |              |
|           |                                                       | Date d'acquisition<br>décembre 2002  | Surface des locaux<br>4 458 m²  | Expertise HD 2011<br>4 550 000 €<br>Expertise HD 2012<br>4 723 000 € | Loyers facturables | 514 847,47   | 532 769,31   |              |
| 55        | Technopole<br>BLAGNAC                                 | bureaux                              | Prix revient HD HT              | 442 102 €                                                            | Taux d'occupation  | 92,49%       | 60,32%       |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Loyers facturés    | 64 664,56    | 40 672,12    |              |
|           |                                                       |                                      |                                 |                                                                      | Manque à gagner    | 5 250,00     | 26 750,00    |              |
|           |                                                       | Date d'acquisition<br>juillet 2003   | Surface des locaux<br>635 m²    | Expertise HD 2011<br>534 000 €<br>Expertise HD 2012<br>534 000 €     | Loyers facturables | 69 914,56    | 67 422,12    |              |

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

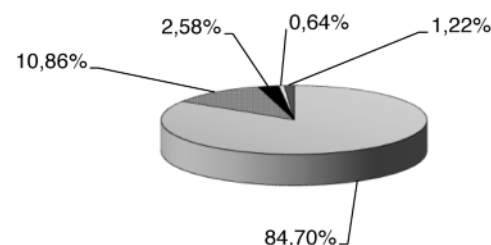
| IMMEUBLES                                                   |                                                            | NATURE                                 | VALEURS                        |                   | Taux d'occupation  | Moyenne 2011       | Moyenne 2012 | OBSERVATIONS |             |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------|-------------|
| 56                                                          | 15 rue Delasalle<br>LILLE                                  | bureaux                                | Prix revient HD HT             | 2 567 000 €       | Taux d'occupation  | 86,01%             | 100,00%      |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        |                                |                   | Loyers facturés    | 314 977,69         | 387 768,42   |              |             |
|                                                             |                                                            | Date d'acquisition<br>avril 2003       | Surface Carrez<br>2 344 m²     | Manque à gagner   |                    | 51 250,00          | 0,00         |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        |                                | Expertise HD 2011 | 3 844 000 €        | Loyers facturables | 366 227,69   |              | 387 768,42  |
|                                                             |                                                            |                                        |                                | Expertise HD 2012 | 3 953 000 €        |                    |              |              |             |
| 57                                                          | 1 rue du Grand Rabbin<br>Haguenaeur<br>NANCY               | Locaux commerciaux                     | Prix revient HD HT             | 2 966 389 €       | Taux d'occupation  | 100,00%            | 100,00%      |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        |                                |                   | Loyers facturés    | 473 656,27         | 459 597,55   |              |             |
|                                                             |                                                            | Date d'acquisition<br>juillet 2003     | Surface des locaux<br>2 382 m² | Manque à gagner   |                    | 0,00               | 0,00         |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        |                                | Expertise HD 2011 | 4 715 000 €        | Loyers facturables | 473 656,27   |              | 459 597,55  |
|                                                             |                                                            |                                        |                                | Expertise HD 2012 | 3 962 000 €        |                    |              |              |             |
| 58                                                          | 25 Rue Claude Tillier<br>75012 PARIS                       | Bureaux                                | Acquisition HD HT              | 5 350 000 €       | Taux d'occupation  | 100,00%            | 100,00%      |              |             |
|                                                             |                                                            | Logements                              | Commissions                    | 160 500 €         | Loyers facturés    | 645 054,28         | 654 402,09   |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Droits et taxes                | 313 351 €         |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Prix total                     | 5 823 851 €       |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Manque à gagner                | 0,00              |                    |                    |              |              | 0,00        |
|                                                             |                                                            | Date d'acquisition<br>5 avril 2005     | Surface des locaux<br>2 310 m² | Expertise HD 2011 | 6 994 000 €        | Loyers facturables | 645 054,28   |              | 654 402,09  |
|                                                             |                                                            |                                        |                                | Expertise HD 2012 | 7 268 000 €        |                    |              |              |             |
| 59                                                          | Zone de l'Alouette<br>Rue des Jolis Champs<br>62800 LIEVIN | Locaux d'activités                     | Acquisition HD HT              | 1 109 598 €       | Taux d'occupation  | 100,00%            | 100,00%      |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Commissions                    | 28 250 €          | Loyers facturés    | 97 646,13          | 100 079,19   |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Droits et taxes                | 20 401 €          |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Prix total                     | 1 158 249 €       |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            | Date d'acquisition<br>5 février 2009   | Surface des locaux<br>1 513 m² | Expertise HD 2011 |                    |                    |              |              | 1 104 000 € |
|                                                             |                                                            |                                        |                                | Expertise HD 2012 | 1 120 000 €        |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        |                                |                   |                    |                    |              |              |             |
| 60                                                          | 6 place de la République<br>68100 MULHOUSE                 | Locaux commerciaux                     | Acquisition HD HT              | 1 400 000 €       | Taux d'occupation  | 100,00%            | 100,00%      |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Commissions                    | 70 000 €          | Loyers facturés    | 118 739,10         | 122 527,85   |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Droits et taxes                | 107 913 €         |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Prix total                     | 1 577 913 €       |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            | Date d'acquisition<br>21 décembre 2009 | Surface des locaux<br>509 m²   | Expertise HD 2011 |                    |                    |              |              | 1 414 000 € |
|                                                             |                                                            |                                        |                                | Expertise HD 2012 | 1 406 000 €        |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        |                                |                   |                    |                    |              |              |             |
| 61                                                          | 12 avenue de la République<br>24000 PERIGEOUX              | Locaux commerciaux                     | Acquisition HD HT              | 220 000 €         | Taux d'occupation  | 100,00%            | 100,00%      |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Commissions                    | 0 €               | Loyers facturés    | 1 867,38           | 21 008,04    |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Droits et taxes                | 14 941 €          |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Prix total                     | 234 941 €         |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            | Date d'acquisition<br>29 novembre 2011 | Surface carrez<br>373 m²       | Expertise HD 2011 |                    |                    |              |              | 220 000 €   |
|                                                             |                                                            |                                        |                                | Expertise HD 2012 | 238 000 €          |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        |                                |                   |                    |                    |              |              |             |
| TOTAL<br>LE PATRIMOINE FONCIER<br><br>36 actifs immobiliers |                                                            | Surface des locaux<br>40 706,46 m²     | Prix revient HD HT             | 36 007 779 €      | Taux d'occupation  | 96,97%             | 97,19%       |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Commissions                    | 258 750 €         | Loyers facturés    | 7 918 614,02       | 8 161 082,43 |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Immobilisation                 | 114 639 €         |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Total immobilisé               | 36 381 168 €      |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Droits et taxes                | 456 606 €         |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Prix total                     | 36 837 774 €      |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Manque à gagner                | 247 039,81        |                    |                    |              |              | 236 122,56  |
|                                                             |                                                            |                                        | Expertise HD 2011              | 91 129 000 €      | Loyers facturables | 8 165 653,83       | 8 397 204,99 |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | A patrimoine égal :            |                   |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | valeur 2011                    | 91 129 000 €      |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | valeur 2012                    | 91 836 000 €      |                    |                    |              |              |             |
|                                                             |                                                            |                                        | Expertise HD 2012              | 91 836 000 €      |                    |                    |              |              |             |

# 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             | 55 738 000 €<br>60,69% | 2 852 000 €<br>3,11%  |                      |                      | 587 000 €<br>0,64%  | 59 177 000 €<br>64,44%  |
| Région Parisienne | 9 700 000 €<br>10,56%  |                       |                      | 2 369 000 €<br>2,58% |                     | 12 069 000 €<br>13,14%  |
| Province          | 12 350 000 €<br>13,45% | 7 120 000 €<br>7,75%  | 1 120 000 €<br>1,22% |                      |                     | 20 590 000 €<br>22,42%  |
| Totaux            | 77 788 000 €<br>84,70% | 9 972 000 €<br>10,86% | 1 120 000 €<br>1,22% | 2 369 000 €<br>2,58% | 587 000 €<br>0,64%  | 91 836 000 €<br>100,00% |



□ Paris □ Région Parisienne ■ Province



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

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

Date de création de la société : 29 octobre 1968

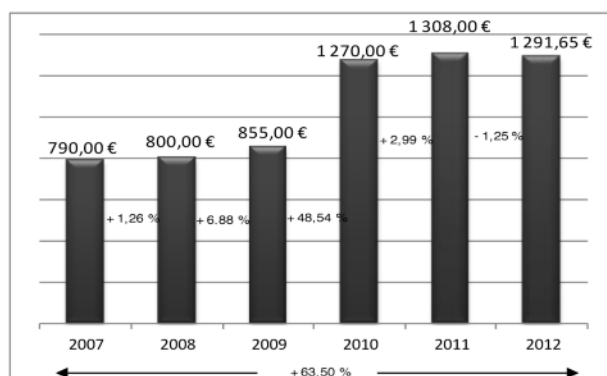
| ANNEE | Montant du Capital nominal au 31 Décembre | Nombre de parts au 31 Décembre | Nombre d'associés | Rémunération H.T sur augmentation de capital | Prix d'entrée au 31/12 |
|-------|-------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|------------------------|
| 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 €             |
| 2011  | 12 852 000,00 €                           | 84 000                         | 3 097             | -                                            | 1 308,00 €             |
| 2012  | 12 852 000,00 €                           | 84 000                         | 3 074             | -                                            | 1 291,65 €             |

## 3-EVOLUTION DU MARCHE 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)* |
|-------|------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 2008  | 933                    | 1,11%                                                                | 95                                                                         | -                                                   | -                                                  |
| 2009  | 1 344                  | 1,60%                                                                | -                                                                          | -                                                   | -                                                  |
| 2010  | 922                    | 1,10%                                                                | 5                                                                          | -                                                   | -                                                  |
| 2011  | 714                    | 0,85%                                                                | 12                                                                         | -                                                   | -                                                  |
| 2012  | 762                    | 0,91%                                                                | 38                                                                         | -                                                   | -                                                  |

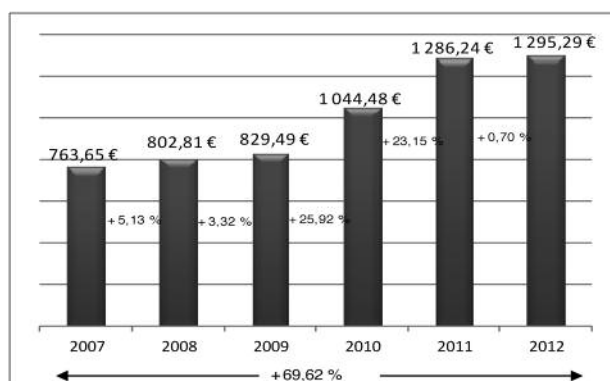
## 4- EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

|                                               | 2007     | 2008     | 2009     | 2010       | 2011       | 2012       |
|-----------------------------------------------|----------|----------|----------|------------|------------|------------|
| Valeur de Marché Net Acquéreur au 31 décembre | 790,00 € | 800,00 € | 855,00 € | 1 270,00 € | 1 308,00 € | 1 291,65 € |



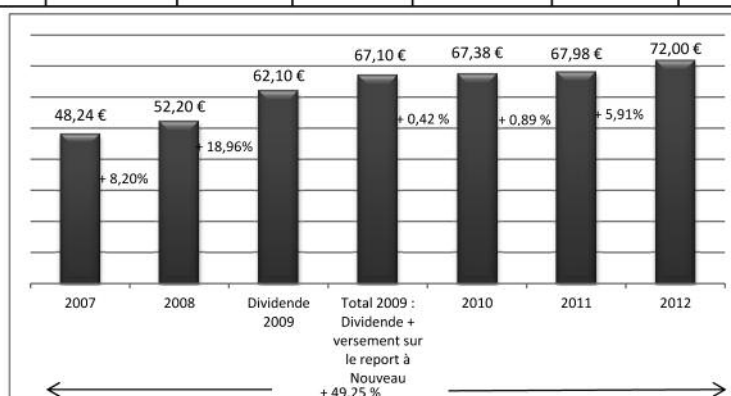
## 5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

|                              | 2007     | 2008     | 2009     | 2010       | 2011       | 2012       |
|------------------------------|----------|----------|----------|------------|------------|------------|
| Prix moyen pondéré acquéreur | 763,65 € | 802,81 € | 829,49 € | 1 044,48 € | 1 286,24 € | 1 295,29 € |



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

|                                                                                                                                                 | 2007    | 2008    | 2009      |                                   |            | 2010    | 2011    | 2012    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------|-----------------------------------|------------|---------|---------|---------|
|                                                                                                                                                 |         |         | Dividende | Versement sur le report à nouveau | Total 2009 |         |         |         |
| Dividende versé au titre de l'année                                                                                                             | 48,24 € | 52,20 € | 62,10 €   | 5,00 €                            | 67,10 €    | 67,38 € | 67,98 € | 72,00 € |
| Taux de distribution sur la valeur de marché (dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N) | 6,32%   | 6,50%   | 7,49%     | -                                 | 8,09%      | 6,45%   | 5,29%   | 5,56%   |



## 7- TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

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

| Sur 5 ans<br>(2007/2012) | Sur 7 ans<br>(2005/2012) | Sur 10 ans<br>(2002/2012) | Sur 15 ans<br>(1997/2012) | Sur 20 ans<br>(1992/2012) |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 15,47%                   | 14,93%                   | 15,20%                    | 12,49%                    | 11,07%                    |

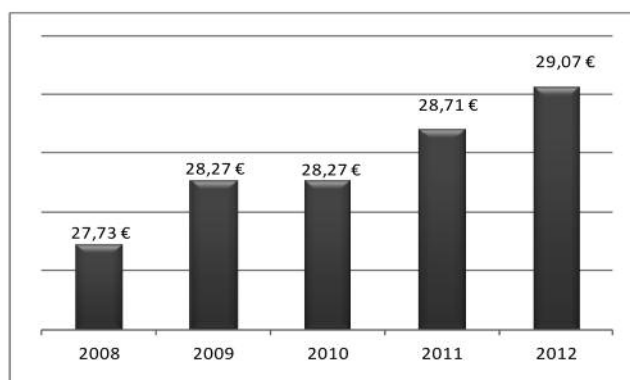
## 8- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

|                                            | 2008    | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Revenus fonciers nets à déclarer           | 74,34 € | 70,23 € | 65,85 € | 68,83 € | 79,63 € |
| Produits financiers bruts                  | 0,73 €  | 0,67 €  | 0,28 €  | 0,56 €  | 0,26 €  |
| Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) | 80,83 € | 71,31 € | 64,75 € | 69,17 € | 77,17 € |

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

|                                      | 2008    | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Report à nouveau cumulé par part (1) | 27,73 € | 28,27 € | 28,27 € | 28,71 € | 29,07 € |

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



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

| ANNEE                                        | 2008         |                     | 2009         |                     | 2010         |                     | 2011         |                     | 2012         |                     |
|----------------------------------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
|                                              | Euros        | % de total produits | Euros        | % de total produits | Euros        | % de total produits | Euros        | % de total produits | Euros        | % de total produits |
| <b>Produits</b>                              |              |                     |              |                     |              |                     |              |                     |              |                     |
| Recettes locatives brutes                    | 87,90        | 98,32%              | 91,68        | 98,32%              | 92,66        | 99,02%              | 94,27        | 98,33%              | 97,16        | 99,32%              |
| Produits fin. av.prélèv.                     | 0,37         | 0,41%               | -0,09        | -0,10%              | -0,35        | -0,38%              | -0,01        | -0,01%              | -0,24        | -0,24%              |
| Produits divers.                             | 1,13         | 1,26%               | 1,66         | 1,78%               | 1,27         | 1,36%               | 1,61         | 1,68%               | 0,90         | 0,92%               |
| <b>TOTAL PRODUITS</b>                        | <b>89,40</b> | <b>100,00%</b>      | <b>93,24</b> | <b>100,00%</b>      | <b>93,58</b> | <b>100,00%</b>      | <b>95,87</b> | <b>100,00%</b>      | <b>97,82</b> | <b>100,00%</b>      |
| <b>Charges</b>                               |              |                     |              |                     |              |                     |              |                     |              |                     |
| Commission de gestion                        | 6,24         | 6,98%               | 6,62         | 7,10%               | 6,46         | 6,90%               | 6,60         | 6,88%               | 6,93         | 7,08%               |
| Autres frais de gestion                      | 3,67         | 4,11%               | 3,78         | 4,06%               | 3,53         | 3,77%               | 3,77         | 3,94%               | 3,36         | 3,44%               |
| Entretien du patrimoine                      | 9,61         | 10,75%              | 11,68        | 12,52%              | 18,15        | 19,39%              | 15,73        | 16,41%              | 10,41        | 10,64%              |
| charges locatives non récupérables           | 0,40         | 0,45%               | 0,51         | 0,55%               | 0,69         | 0,73%               | 0,88         | 0,92%               | 0,92         | 0,94%               |
| <b>Sous total charges externes</b>           | <b>19,92</b> | <b>22,28%</b>       | <b>22,60</b> | <b>24,24%</b>       | <b>28,81</b> | <b>30,79%</b>       | <b>26,98</b> | <b>28,14%</b>       | <b>21,62</b> | <b>22,10%</b>       |
| <b>Amortissements nets:</b>                  |              |                     |              |                     |              |                     |              |                     |              |                     |
| du patrimoine, autres,                       |              |                     |              |                     |              |                     |              |                     |              |                     |
| <b>Provisions nettes</b>                     |              |                     |              |                     |              |                     |              |                     |              |                     |
| Pour travaux,                                | 13,04        | 14,59%              | 3,67         | 3,93%               | -2,63        | -2,81%              | 0,76         | 0,79%               | 4,81         | 4,91%               |
| autres                                       | -1,77        | -1,98%              | -0,67        | -0,72%              | 0,01         | 0,01%               | -0,29        | -0,30%              | -0,97        | -0,99%              |
| Sous total charges internes                  | 11,27        | 12,61%              | 2,99         | 3,21%               | -2,61        | -2,79%              | 0,47         | 0,49%               | 3,84         | 3,92%               |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                         | <b>31,19</b> | <b>34,89%</b>       | <b>25,59</b> | <b>27,45%</b>       | <b>26,20</b> | <b>28,00%</b>       | <b>27,45</b> | <b>28,63%</b>       | <b>25,46</b> | <b>26,03%</b>       |
| RESULTAT COURANT                             | 58,21        | 65,11%              | 67,65        | 72,55%              | 67,38        | 72,00%              | 68,42        | 71,37%              | 72,36        | 73,97%              |
| Report à nouveau                             | 21,71        | 24,28%              | 27,73        | 29,74%              | 28,27        | 30,21%              | 28,27        | 29,49%              | 28,71        | 29,35%              |
| Variation du report à nouveau                | -2,64        | -2,95%              | 6,02         | 6,46%               | 0,54         | 0,58%               | 0,00         | 0,00%               | 0,44         | 0,45%               |
| Variation autres réserves                    | 0,00         | 0,00%               | 0,00         | 0,00%               | 0,00         | 0,00%               | 0,00         | 0,00%               | 0,00         | 0,00%               |
| <b>Revenus distribués avant P.L</b>          | <b>52,20</b> | <b>58,39%</b>       | <b>62,10</b> | <b>66,60%</b>       | <b>67,38</b> | <b>72,00%</b>       | <b>67,98</b> | <b>70,91%</b>       | <b>72,00</b> | <b>73,60%</b>       |
| <b>Distribution exceptionnelle</b>           |              |                     | <b>5,00</b>  |                     |              |                     |              |                     |              |                     |
| <b>Revenus distribués après P.S. et P.L.</b> | <b>51,98</b> | <b>58,14%</b>       | <b>61,90</b> | <b>66,39%</b>       | <b>67,29</b> | <b>71,91%</b>       | <b>67,77</b> | <b>70,69%</b>       | <b>71,90</b> | <b>73,50%</b>       |

**11- EMPLOI DES FONDS**

|                                   | TOTAL AU 31/12/11 | 2012          | TOTAL AU 31/12/12 |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| 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                | -46 677 260       | 0             | -46 677 260       |
| -Frais d'acquisition              |                   |               | 0                 |
| -Divers                           | 2 374 886         | 36 862        | 2 411 748         |
| <b>= SOMME RESTANT A INVESTIR</b> | <b>-1 854 036</b> | <b>36 862</b> | <b>-1 817 174</b> |

\*divers: réserve

**12- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE**

| VALEUR                                                                                                                                                                                                | POUR UNE PART |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Capitaux propres au 31 décembre 2012                                                                                                                                                                  | 34 783 451,18 |
| Valeur comptable                                                                                                                                                                                      | 34 783 451,18 |
| VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits                                                                                                                           | 91 836 000,00 |
| VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs                                                                                   | 92 457 109,32 |
| 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 | 98 150 941,32 |

**13- 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 2012**

|                                      | Euros        |
|--------------------------------------|--------------|
| - Produits de l'activité immobilière | 9 782 910,37 |
| - dont Loyers                        | 8 161 082,43 |
| - Excédent brut d'exploitation       | 6 435 138,52 |
| - Résultat net comptable             | 6 078 473,97 |

**II - Etat du Patrimoine au 31/12/2012**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| - Capital social                  | 12 852 000,00 |
| - Total des capitaux propres      | 34 783 451,18 |
| - Immobilisations locatives Bruts | 36 266 529,78 |

**III - Autres informations**

|             | Global       | par part |
|-------------|--------------|----------|
|             | Euros        | Euros    |
| - Bénéfice  | 6 078 473,97 | 72,36    |
| - Dividende | 6 048 000,00 | 72,00    |

**IV - Patrimoine**

|                                             |               |          |
|---------------------------------------------|---------------|----------|
| - Valeur vénale / expertise<br>(Hors Droit) | 91 836 000,00 | 1 093,29 |
| - Valeur comptable                          | 34 783 451,18 | 414,09   |
| - Valeur de réalisation                     | 92 457 109,32 | 1 100,68 |
| - Valeur de reconstitution                  | 98 150 941,32 | 1 168,46 |



**S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER**  
*31 décembre 2012*

# SOMMAIRE

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

**COMPTES DE L'EXERCICE**

**Présentation des comptes**

Les comptes de votre société, arrêtés au 31 décembre 2012 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 2012

|                                                          | 31/12/2012              |                      | 31/12/2011              |                      |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
|                                                          | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées  | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées  |
| <b>Placements immobiliers</b>                            |                         |                      |                         |                      |
| <i>Immobilisations locatives</i>                         |                         |                      |                         |                      |
| Terrains et constructions locatives                      | 36 266 529,78           | 91 836 000,00        | 36 266 529,78           | 91 129 000,00        |
| Immobilisations en cours                                 | -                       | -                    | -                       | -                    |
| <i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>        |                         |                      |                         |                      |
| Commissions de souscription                              |                         |                      |                         |                      |
| Frais de recherche des immeubles                         | 396 957,60              |                      | 464 722,25              |                      |
| TVA non récupérable sur immob. locatives                 | -                       |                      | -                       |                      |
| <i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>       |                         |                      |                         |                      |
| Grosses réparations                                      | - 2 615 784,16          |                      | - 2 211 958,08          |                      |
| Autres risques et charges                                | -                       | -                    | -                       | -                    |
| <b>Total I</b>                                           | <b>34 047 703,22</b>    | <b>91 836 000,00</b> | <b>34 519 293,95</b>    | <b>91 129 000,00</b> |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>           |                         |                      |                         |                      |
| <i>Actifs immobilisés</i>                                |                         |                      |                         |                      |
| Associés capital souscrit non appelé                     |                         |                      |                         |                      |
| Immobilisations incorporelles                            | -                       | -                    | -                       | -                    |
| Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements) | 114 638,64              |                      | 114 638,64              | -                    |
| Immobilisations financières                              | 48 795,25               | 48 795,25            | 48 709,66               | 48 709,66            |
| Amortissements des immob. incorporelles                  | -                       | -                    | -                       | -                    |
| Amortissements des immob. corporelles                    | -                       | -                    | -                       | -                    |
| <i>Créances</i>                                          |                         |                      |                         |                      |
| Locataires et comptes rattachés                          | 234 457,78              | 234 457,78           | 390 422,08              | 390 422,08           |
| Autres créances                                          | 634 958,40              | 634 958,40           | 603 384,07              | 603 384,07           |
| Dépréciation des créances                                | - 97 374,64             | - 97 374,64          | - 178 801,72            | - 178 801,72         |
| <i>Valeurs de placement et disponibilités</i>            |                         |                      |                         |                      |
| Valeurs mobilières de placement                          | 5 400 000,00            | 5 400 000,00         | 4 200 000,00            | 4 200 000,00         |
| Disponibilités                                           | 38 569,49               | 38 569,49            | 76 199,28               | 76 199,28            |
| <i>Provisions générales pour risques et charges</i>      | -                       | -                    | -                       | -                    |
| <i>Dettes</i>                                            |                         |                      |                         |                      |
| Dettes financières                                       | - 2 924 698,08          | - 2 924 698,08       | - 2 859 597,79          | - 2 859 597,79       |
| Dettes d'exploitation                                    | - 293 153,15            | - 293 153,15         | - 181 902,35            | - 181 902,35         |
| Dettes diverses                                          | - 2 400 782,82          | - 2 400 782,82       | - 1 944 111,39          | - 1 944 111,39       |
| <b>Total II</b>                                          | <b>755 410,87</b>       | <b>640 772,23</b>    | <b>268 940,48</b>       | <b>154 301,84</b>    |
| <i>Comptes de régularisation actif et passif</i>         |                         |                      |                         |                      |
| Charges constatées d'avance                              | -                       | -                    | -                       | -                    |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices               | -                       | -                    | -                       | -                    |
| Produits constatés d'avance                              | - 19 662,91             | - 19 662,91          | - 35 257,22             | - 35 257,22          |
| <b>Total III</b>                                         | <b>- 19 662,91</b>      | <b>- 19 662,91</b>   | <b>- 35 257,22</b>      | <b>- 35 257,22</b>   |
| <b>Capitaux propres comptables</b>                       | <b>34 783 451,18</b>    |                      | <b>34 752 977,21</b>    |                      |
| <b>Valeur estimée du patrimoine</b>                      |                         | <b>92 457 109,32</b> |                         | <b>91 248 044,62</b> |

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES****Au 31 décembre 2012**

| <b>Capitaux propres comptables</b>                                 | <b>Situation</b>     | <b>Affectation</b> | <b>Autres</b>     | <b>Situation</b>     |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Evolution au cours de l'exercice</b>                            | <b>01-janv-12</b>    | <b>Résultat 11</b> | <b>mouvements</b> | <b>31-déc-12</b>     |
| <b>Capital</b>                                                     |                      |                    |                   |                      |
| Capital souscrit                                                   | 12 852 000,00        |                    | -                 | 12 852 000,00        |
| Capital remboursé                                                  | -                    |                    |                   | -                    |
| Capital en cours de souscription                                   | -                    |                    |                   | -                    |
| <b>Primes d'émission</b>                                           |                      |                    |                   |                      |
| Primes d'émission                                                  | 3 839 179,21         |                    | -                 | 3 839 179,21         |
| Prime de réduction de capital                                      | 303 621,73           |                    |                   | 303 621,73           |
| Primes d'émission en cours de souscription                         | -                    |                    |                   | -                    |
| Prélèvement sur prime d'émission                                   | -                    |                    | -                 | -                    |
| <b>Ecarts d'évaluation</b>                                         |                      |                    |                   |                      |
| Ecart de réévaluation                                              | -                    |                    |                   | -                    |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif                       | -                    |                    |                   | -                    |
| <b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b> | -                    |                    |                   | -                    |
| <b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>     | 6 636 955,74         |                    | -                 | 6 636 955,74         |
| <b>Réserves</b>                                                    | 8 709 472,58         |                    | -                 | 8 709 472,58         |
| <b>Report à nouveau</b>                                            | 2 374 886,11         | 36 861,84          |                   | 2 411 747,95         |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                                      |                      |                    |                   |                      |
| Résultat de l'exercice                                             | 5 747 181,84         | - 5 747 181,84     | 6 078 473,97      | 6 078 473,97         |
| Acomptes sur distribution                                          | - 5 710 320,00       | 5 710 320,00       | - 6 048 000,00    | - 6 048 000,00       |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                               | <b>34 752 977,21</b> | <b>-</b>           | <b>30 473,97</b>  | <b>34 783 451,18</b> |

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2012 - PRODUITS

| PRODUITS                                                             | 31.12.2012   |                     | 31.12.2011   |                      |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|--------------|----------------------|
|                                                                      |              | Totaux partiels     |              | Totaux partiels      |
| <b><u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u></b> |              | 9 782 910,37        |              | 9 497 063,88         |
| <b><i>Produits de l'activité immobilière</i></b>                     |              |                     |              |                      |
| . Loyers                                                             | 8 161 082,43 |                     | 7 918 614,02 |                      |
| . Charges facturées                                                  | 1 595 353,18 |                     | 1 550 465,59 |                      |
| <b><i>Produits annexes</i></b>                                       | 26 474,76    |                     | 27 984,27    |                      |
| <b><u>Autres produits d'exploitation</u></b>                         |              | 133 848,63          |              | 773 665,52           |
| <b><i>Reprise d'amortissements d'exploitation</i></b>                |              |                     |              |                      |
| <b><i>Reprise de provisions d'exploitation</i></b>                   |              |                     |              |                      |
| . Dépréciation des créances                                          | 87 453,63    |                     | 49 979,72    |                      |
| . Provisions pour grosses réparations                                | 42 617,22    |                     | 703 248,18   |                      |
| <b><i>Transfert de charges d'exploitation</i></b>                    | 3 777,78     |                     | 20 437,62    |                      |
| <b><i>Autres produits</i></b>                                        |              |                     |              |                      |
| <b><u>Produits financiers</u></b>                                    |              | 20 782,93           |              | 46 990,86            |
| . Produits financiers                                                | 20 782,93    |                     | 46 990,86    |                      |
| . Reprise de provisions sur charges financières                      |              |                     |              |                      |
| <b><u>Produits exceptionnels</u></b>                                 |              | 49 484,25           |              | 106 982,62           |
| . Produits exceptionnels                                             | 49 484,25    |                     | 106 507,14   |                      |
| . Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels              | 0,00         |                     | 475,48       |                      |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                            |              | <b>9 987 026,18</b> |              | <b>10 424 702,88</b> |
| <b>Solde débiteur = perte</b>                                        |              |                     |              |                      |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                 |              | <b>9 987 026,18</b> |              | <b>10 424 702,88</b> |

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2012 – CHARGES

| CHARGES                                                                   | 31.12.2012   |                     | 31.12.2011   |                      |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|--------------|----------------------|
|                                                                           |              | Totaux partiels     |              | Totaux partiels      |
| <b><u>Charges immobilières (1)</u></b>                                    |              | 2 551 235,69        |              | 2 951 313,25         |
| . Charges ayant leur contrepartie en produits                             | 1 595 353,18 |                     | 1 550 465,59 |                      |
| . Charges d'entretien du patrimoine locatif                               | 835 698,79   |                     | 623 850,96   |                      |
| . Grosses réparations                                                     | 42 617,22    |                     | 703 248,18   |                      |
| . Autres charges immobilières                                             | 77 566,50    |                     | 73 748,52    |                      |
| <b><u>Charges d'exploitation de la société</u></b>                        |              | 1 316 770,66        |              | 1 678 350,56         |
| . Diverses charges d'exploitation                                         | 766 803,30   |                     | 785 000,50   |                      |
| . Dotation aux amortissements d'exploitation                              | 67 764,65    |                     | 70 426,66    |                      |
| . Dotation aux provisions d'exploitation                                  |              |                     |              |                      |
| . Dépréciation des créances                                               | 6 026,55     |                     | 25 751,00    |                      |
| . Provision pour grosses réparations et travaux                           | 446 443,30   |                     | 766 744,56   |                      |
| . Autres charges                                                          | 29 732,86    |                     | 30 427,84    |                      |
| <b><u>Charges financières</u></b>                                         |              | 40 545,86           |              | 47 857,23            |
| . Charges financières diverses                                            | 40 545,86    |                     | 47 857,23    |                      |
| . Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières     |              |                     |              |                      |
| <b><u>Charges exceptionnelles</u></b>                                     |              | 0,00                |              | 0,00                 |
| . Charges exceptionnelles                                                 | 0,00         |                     | 0,00         |                      |
| . Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles | 0,00         |                     | 0,00         |                      |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                                  |              | <b>3 908 552,21</b> |              | <b>4 677 521,04</b>  |
| <b>Solde créditeur = bénéfice</b>                                         |              | <b>6 078 473,97</b> |              | <b>5 747 181,84</b>  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                      |              | <b>9 987 026,18</b> |              | <b>10 424 702,88</b> |

**A N N E X E**

**A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012**

A l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 Décembre 2012, dont le total est de 34.783.451,18 Euros et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 9 987 026,18 Euros dégageant un bénéfice de 6.078.473,97 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.

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

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

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

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

- Continuité de l'exploitation,
- 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 1<sup>er</sup> janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2005 :

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

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

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

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

### **1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES**

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 326.443,30 Euros d'une part et d'un montant exceptionnel de 120 000,00 Euros d'autre part.

La reprise de provision à hauteur de 42 617,22 Euros concerne les travaux de mise en conformité des ascenseurs Arche des Dolines à SOPHIA ANTIPOLIS.

Le montant de la provision pour grosses réparations s'élève à 2.615.784,16 Euros au 31 décembre 2012 contre 2.211.958,08 Euros au 31 décembre 2011.

## 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 31.12.2012, s'élève à 396 957,60 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<br>au 31.12.2011 | augmentation | diminution  | solde<br>au 31.12.2012 |
|-------------------------------------------|----------------------------|--------------|-------------|------------------------|
| <b><u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u></b> |                            |              |             |                        |
| Terrain et Immeubles                      | 36 266 529,78              |              |             | 36 266 529,78          |
| Agencements aménagements div.             | 114 638,64                 |              |             | 114 638,64             |
| Sous total                                | 36 381 168,42              | 0,00         |             | 36 381 168,42          |
| <b><u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u></b> |                            |              |             |                        |
| Dépôts et cautionnements                  | 28 701,66                  | 85,59        |             | 28 787,25              |
| Parts Crédit Coopératif                   | 20 008,00                  |              |             | 20 008,00              |
| Sous total                                | 48 709,66                  | 85,59        |             | 48 795,25              |
|                                           | <b>36 429 878,08</b>       | <b>85,59</b> | <b>0,00</b> | <b>36 429 963,67</b>   |

### 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 2012

| Désignation  | Valeur<br>acquisition | Amortissements<br>exercice | Valeur nette<br>comptable | Prix de<br>vente | Plus ou moins<br>value |
|--------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|
|              |                       | -                          | -                         |                  | -                      |
| <b>TOTAL</b> | -                     | -                          | -                         | -                | -                      |

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

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

### Etat des charges à répartir

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

|                          | au 01.01.12       | Variation de<br>l'exercice | Dotation de<br>l'exercice | au 31.12.12       |
|--------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------|
| Frais d'acquisition 2003 | 201 050,64        | -                          | 33 508,45                 | 167 542,19        |
| Frais d'acquisition 2005 | 167 120,36        | -                          | 20 890,05                 | 146 230,31        |
| Frais d'acquisition 2009 | 83 104,37         | -                          | 11 872,06                 | 71 232,31         |
| Frais d'acquisition 2011 | 13 446,88         | -                          | 1 494,10                  | 11 952,78         |
| <b>TOTAL</b>             | <b>464 722,25</b> | <b>-</b>                   | <b>67 764,66</b>          | <b>396 957,59</b> |

## 2.4. ETAT DES PROVISIONS

|                                   | au 01.01.12         | Dotation          | Reprise           | au 31.12.12         |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>1) Pour dépréciation</b>       |                     |                   |                   |                     |
| . des comptes clients (*)         | 178 801,72          | 6 026,55          | 87 453,63         | 97 374,64           |
| . des autres créances             | -                   | -                 | -                 | -                   |
| <b>2) Pour risques et charges</b> |                     |                   |                   |                     |
| . risques et charges diverses     | -                   | -                 | -                 | -                   |
| . grosses réparations             | 2 211 958,08        | 446 443,30        | 42617,22          | 2 615 784,16        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>2 390 759,80</b> | <b>452 469,85</b> | <b>130 070,85</b> | <b>2 713 158,80</b> |

(\*) Les créances antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2008 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 2011 s'élevait à 5.747.181,84 Euros. Il a été distribué un dividende de 5.710.320,00 Euros.

Le report à nouveau a été porté à 2.411.747,95 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 | 384 437,04        |
| Locataires factures à établir                     | 5 537,72          |
| Intérêts courus sur placements                    | 818,84            |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>390 793,60</b> |

#### **3.2. CHARGES A PAYER**

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

|                                                                                  |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Fournisseurs et comptes rattachés                                                | 88 465,63           |
| Gérance                                                                          | 89 482,75           |
| Associés dividendes à payer ( dont acompte 4e trimestre 2012: 1.829.520,00 Eur.) | 2 362 075,26        |
| Charges à payer                                                                  | 13 294,47           |
| Intérêts courus sur emprunts                                                     | 2 443,89            |
| <b>TOTAL</b>                                                                     | <b>2 555 762,00</b> |

#### **3.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Intérêts Prêts Préfecture de police | 19 662,91        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>19 662,91</b> |

#### **3.7. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Charges exceptionnelles | Néant            |
| Produits exceptionnels: |                  |
| Dividendes prescrits    | 49 484,25        |
| <b>TOTAL</b>            | <b>49 484,25</b> |

#### **3.11. CESSION DE PARTS**

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

#### **3.12. ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Le prêt consenti par le Crédit Coopératif pour financer les travaux réalisés Avenue Claude Vellefaux est assorti d'une promesse d'affectation hypothécaire à hauteur du montant du capital restant dû soit 519.871,31 Euros.

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER a signé en décembre 2012, plusieurs promesses pour les acquisitions suivantes :

- immeuble à LA ROCHELLE au prix de 1.503.150 euros,
- immeuble à Paris au prix de 330.000 euros,
- immeuble à THONON LES BAINS au prix de 764.500 euros.

Les indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de la signature de ces promesses s'élèvent à la somme de 129.882,50 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 2012**

|                                          | 31.12.2012          | 31.12.2011          |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>   |                     |                     |
| Locataires ordinaires                    | 171 224,43          | 296 610,83          |
| Locataires partis                        | 79 257,30           | 123 194,43          |
| Charges à régulariser                    | - 21 561,67         | - 34 023,02         |
| Factures à établir                       | 5 537,72            | 4 639,84            |
|                                          | <b>234 457,78</b>   | <b>390 422,08</b>   |
| <b>AUTRES CREANCES</b>                   |                     |                     |
| Fournisseurs débiteurs                   | 21 878,65           | 30 819,38           |
| T.V.A. sur factures à recevoir           | 13 248,21           | 11 281,90           |
| Crédit de TVA                            | 53 247,00           | 9 856,00            |
| TVA à régulariser sur clients            | -                   | -                   |
| Notaire Indemnité immobilisation         | 131 882,50          | -                   |
| Produits à recevoir Préfecture de Police | 384 437,04          | 521 459,79          |
| Divers                                   | 30 265,00           | 29 967,00           |
|                                          | <b>634 958,40</b>   | <b>603 384,07</b>   |
| <b>DISPONIBILITES</b>                    |                     |                     |
| Comptes à terme                          | 5 400 000,00        | 4 200 000,00        |
| Comptes bancaires courants               | 37 750,65           | 74 381,20           |
| Intérêts courus                          | 818,84              | 1 818,08            |
|                                          | <b>5 438 569,49</b> | <b>4 276 199,28</b> |

## DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE – DETTES

**Au 31 Décembre 2012**

|                                                                        | 31.12.2012          | 31.12.2011          |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>                             |                     |                     |
| Provision antérieure                                                   | 2 211 958,08        | 2 148 461,70        |
| Reprise de la période                                                  | - 42 617,22         | - 703 248,18        |
| Dotation de la période                                                 | 446 443,30          | 766 744,56          |
| Provision fin de période                                               | <b>2 615 784,16</b> | <b>2 211 958,08</b> |
| <b>DETTES FINANCIERES</b>                                              |                     |                     |
| Découvert bancaire                                                     | 229 750,80          | -                   |
| Emprunts                                                               | 916 651,74          | 1 110 456,26        |
| Dépôts de garantie - locataires                                        | 1 775 851,65        | 1 745 909,06        |
| Intérêts courus sur emprunts                                           | 2 443,89            | 3 232,47            |
|                                                                        | <b>2 924 698,08</b> | <b>2 859 597,79</b> |
| <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>                                           |                     |                     |
| Gérance                                                                | 89 482,75           | 85 910,65           |
| Fournisseurs ordinaires                                                | 1 097,85            | 1 717,38            |
| Factures non parvenues                                                 | 88 465,63           | 76 609,07           |
| Locataires créditeurs                                                  | 114 106,92          | 17 665,25           |
|                                                                        | <b>293 153,15</b>   | <b>181 902,35</b>   |
| <b>DETTES DIVERSES</b>                                                 |                     |                     |
| T.V.A. à payer                                                         | -                   | -                   |
| T.V.A. restant due sur loyers non encaissés                            | 25 413,09           | 53 308,24           |
| Associés dividendes à payer (dont 1.829.520,00 Euros acompte 4e trim.) | 2 362 075,26        | 1 877 508,68        |
| Créditeurs divers - charges à payer                                    | 13 294,47           | 13 294,47           |
|                                                                        | <b>2 400 782,82</b> | <b>1 944 111,39</b> |

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – PRODUITS

**Au 31 Décembre 2012**

|                                      | 31.12.2012 |                     | 31.12.2011 |                     |
|--------------------------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|
| <b>CHARGES REFACTUREES</b>           |            |                     |            |                     |
| Refacturation taxe foncière          | 467 145,66 |                     | 449 665,66 |                     |
| Refacturation taxe sur les bureaux   | 173 982,25 |                     | 161 197,55 |                     |
| Diverses refacturations              | 21 282,11  |                     | 13 474,32  |                     |
| Provision sur charges                | 932 943,16 |                     | 926 128,06 |                     |
|                                      |            | <b>1 595 353,18</b> |            | <b>1 550 465,59</b> |
| <b>AUTRES PRODUITS</b>               |            |                     |            |                     |
| Profits sur régularisation charges   | 10 546,41  |                     | 7 350,79   |                     |
| Intérêts emprunts facturés           | 15 594,31  |                     | 19 858,73  |                     |
| Frais de gestion contractuels Lille  | 334,04     |                     | 774,75     |                     |
|                                      |            | <b>26 474,76</b>    |            | <b>27 984,27</b>    |
| <b>TRANSFERT DE CHARGES</b>          |            |                     |            |                     |
| Indemnité d'assurance                | 3 925,95   |                     | 5 496,64   |                     |
| Frais acquisition                    | - 148,17   |                     | 14 940,98  |                     |
|                                      |            | <b>3 777,78</b>     |            | <b>20 437,62</b>    |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS</b> |            |                     |            |                     |
| Reprise dividendes prescrits         | 49 484,25  |                     | 49 638,46  |                     |
| Cession loge 56 rue Daguerre         | -          |                     | 55 802,63  |                     |
| Produits divers                      | -          |                     | 1 066,05   |                     |
|                                      |            | <b>49 484,25</b>    |            | <b>106 507,14</b>   |

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – CHARGES

**Au 31 Décembre 2012**

|                                                   | 31.12.2012 |                   | 31.12.2011 |                   |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
| <b>Charges d'entretien du patrimoine</b>          |            |                   |            |                   |
| Travaux d'entretien et réparations courants       | 790 139,20 |                   | 228 871,98 |                   |
| Travaux 13 rue Faidherbe                          | -          |                   | 49 495,98  |                   |
| Travaux rue Delesalle LILLE                       | -          |                   | 303 004,59 |                   |
| Charges pour locaux vacants                       | 45 559,59  |                   | 42 478,41  |                   |
|                                                   |            | <b>835 698,79</b> |            | <b>623 850,96</b> |
| <b>Autres charges immobilières</b>                |            |                   |            |                   |
| Impôts fonciers non récupérables                  | 58 783,34  |                   | 54 440,46  |                   |
| Taxe sur les bureaux non récupérable              | 18 006,75  |                   | 18 535,49  |                   |
| C.R.L                                             | 776,41     |                   | 772,57     |                   |
|                                                   |            | <b>77 566,50</b>  |            | <b>73 748,52</b>  |
| <b>Diverses charges d'exploitation</b>            |            |                   |            |                   |
| Rémunération de la gérance                        | 582 079,88 |                   | 554 005,29 |                   |
| Honoraires de commercialisation                   | 13 380,00  |                   | 47 550,00  |                   |
| Honoraires de commissaire aux comptes             | 17 000,00  |                   | 17 000,00  |                   |
| Honoraires avocats                                | 2 883,34   |                   | 13 916,27  |                   |
| Honoraires expertise                              | 27 903,98  |                   | 33 081,70  |                   |
| Honoraires architecte                             | 30 778,10  |                   | 23 044,12  |                   |
| Frais acquisition                                 | - 148,17   |                   | 14 940,98  |                   |
| Frais d'actes et contentieux                      | 1 131,10   |                   | 1 573,45   |                   |
| Frais d'assemblée                                 | -          |                   | 152,12     |                   |
| Déplacements, missions, réceptions                | 4 546,38   |                   | 5 683,08   |                   |
| Frais bancaires                                   | 1 339,58   |                   | 905,61     |                   |
| Rémunération du conseil                           | 16 568,06  |                   | 16 700,00  |                   |
| Cotisations                                       | 4 578,00   |                   | 4 478,00   |                   |
| C V A E                                           | 26 336,00  |                   | 15 401,00  |                   |
| Perte sur créances irrécouvrables                 | 38 424,06  |                   | 36 564,46  |                   |
| Divers                                            | 2,99       |                   | 4,42       |                   |
|                                                   |            | <b>766 803,30</b> |            | <b>785 000,50</b> |
| <b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b> |            |                   |            |                   |
| Amortissement des agencements                     | -          |                   | -          |                   |
| Amortissement des charges à répartir              | 67 764,65  |                   | 70 426,66  |                   |
|                                                   |            | <b>67 764,65</b>  |            | <b>70 426,66</b>  |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                    |            |                   |            |                   |
| Charges exceptionnelles                           | -          | -                 | -          | -                 |



|                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.</b><br/><b>« LE PATRIMOINE FONCIER » A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14 JUIN 2013</b></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Mesdames, Messieurs, chers associés,**

Conformément à l'article 20 des statuts de la S.C.P.I. « LE PATRIMOINE FONCIER », nous avons le devoir de vous rendre compte de la gestion de la société, de notre activité et des contrôles que nous avons effectués pendant l'exercice 2012.

Le conseil de Surveillance s'est réuni les 20 janvier, 6 avril, 8 juin et 12 octobre 2012.

Dans le cadre des travaux, Monsieur Patrice LECLERC s'est rendu par deux fois au cours du deuxième semestre 2012 à BLAGNAC 31700 et au 13 rue de Lourdes à TOULOUSE pour suivre les travaux de rénovation confiés à la société ROUZES. Il convient de noter que 135 m<sup>2</sup> ont été reloués à dater du 1<sup>er</sup> février 2013 à la société MANPOWER et qu'il reste à louer 198 m<sup>2</sup> à TOULOUSE et 325 m<sup>2</sup> à BLAGNAC.

Dans le cadre des nouveaux investissements Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER assistée de Messieurs Patrice LECLERC et Patrick SAMAMA se sont déplacés le 29 novembre 2012 à LA ROCHELLE pour visiter les locaux et prendre des photos des lieux intérieurs comme extérieurs.

**Evolution du patrimoine :**

Au cours de l'année 2010 notre patrimoine immobilier a fait l'objet de l'expertise quinquennale par le cabinet François ROBINE, ce dernier a procédé à sa deuxième actualisation fin 2012.

La S.C.P.I. comprend 36 actifs immobiliers d'une surface totale de 40.706,46 m<sup>2</sup>, sa valeur actuelle au 31 décembre 2012 est de : 91.836.000 € hors droits, contre 91.129.000 € en 2011, représentant une revalorisation globale de 0,78 % ; ces valeurs incluent l'acquisition pour 220.000 € d'un immeuble situé 4 place de l'Hôtel de Ville à PERIGUEUX réalisée fin 2011.

Notre société de gestion à la demande du conseil de surveillance a recherché activement des opportunités d'investissement, le choix s'est porté sur 3 emplacements très différents :

- 9 avenue de Suffren 75007 PARIS occupé par un commerce de détail pour les touristes.
- 13 et 15 rue Dupaty 17000 LA ROCHELLE occupé par une société de gestion locative et de gestion de copropriété.
- 1 boulevard Georges Andrier 74200 THONON les BAINS occupé par une société de gestion locative et de gestion de copropriété.

Aucune cession n'a été réalisée en 2012.

Il est à noter une grande stabilité des locataires, à signaler toutefois les changements suivants :

- 72 rue Saint Dominique à 75007 PARIS, le Bazar de la Coupole à céder son droit au bail à la société Minelli. Dans le cadre de cette cession la société de gestion a signé à effet du 19 janvier 2012 un nouveau bail avec Minelli moyennant un loyer annuel hors taxes, hors charges de 73.000 € soit 15 % d'augmentation, l'ancien loyer étant de 61.912 €

- Arche des Dolines 5/7 rue Soutrane 06560 VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS, relocation au 1 avril 2012 des 173 m<sup>2</sup> vacants par anticipation au 31 mars 2012 par la société Fiméco à la société Stella Télécom pour 20.760 € annuel hors taxes, hors charges soit 120 €/m<sup>2</sup>/an parking inclus.

Les plus importants travaux réalisés en 2012 par la société de gestion :

- 13 rue de Lourdes à TOULOUSE : 98.783 € pour la rénovation des locaux vacants.
- BLAGNAC : 103.615 € pour la rénovation des locaux vacants et des parties communes.
- 15 rue de Milan 75009 PARIS : pour 125.251 € ; remplacement de fenêtres et réfection du réseau enterré d'eau usé.
- Arche des Dolines 5/7 rue Soutrane 06560 VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS pour 231.268 € ; mise aux normes des ascenseurs, remplacement des portes d'entrée avec installation de ventouses et remplacement des ventilo-convecteurs des deux bâtiments.

Il faut souligner que l'ensemble des travaux de rénovation offre une très grande qualité et répond aux besoins des futures locataires ce qui nous facilite les relocations.

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

Il convient de souligner que malgré la conjoncture défavorable le taux d'occupation qui était de 97,05 % au premier trimestre est maintenu sur l'année, 97,30 % au deuxième trimestre, 97,19 % au troisième trimestre et 97,20 % au quatrième trimestre, ce qui représente en moyenne pondérée pour l'année 2012 97,19 % soit une évolution de 0,22 % par rapport à 2011 et certainement l'un des meilleurs taux des S.C.P.I. de rendement.

Notre souci porte sur les vacances prolongées de certains de nos locaux sur TOULOUSE, sur le 64/70 rue de Crimée 75019 PARIS où 435 m<sup>2</sup> sont vides depuis 12 mois ; ainsi que pour 2013 sur les 446 m<sup>2</sup> du 40 rue des Longs Près 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT libéré fin 2012, sur ce dernier site pour permettre une relocation au cours de l'exercice 2013 nous envisageons un montant de l'ordre de 120.000 € de travaux de rénovation.

### **Situation financière :**

Le bénéfice net de l'exercice 2012 s'élève à 6.078.474 € contre 5.747.181,84 € pour l'exercice 2011.

Le résultat par part après amortissement est de 72,36 € en 2012 contre 68,42 € en 2011.

Il a été distribué 72 € ce qui va porter le report à nouveau à 29,07 € par part représentant près de 5 mois de distribution d'avance.

La société de gestion, en accord avec le conseil de surveillance, envisage pour 2013 une distribution du même ordre que celle de 2012.

Le revenu fiscal pour 2012 sera de 79,63 € compte-tenu des provisions pour gros travaux qui ne peuvent être déduits que lorsque ces derniers sont exécutés et payés.

Ces résultats confirment la bonne gestion de votre S.C.P.I. et permettent malgré les aléas du marché immobilier d'envisager sereinement la progression de votre patrimoine, sachant que la provision pour grosse réparation est au 31 décembre 2012 de 2.615.784 € en augmentation de 403.826 € par rapport au 31 décembre 2011.

Le marché des cessions a représenté 762 parts en 2012 soit 0,907 % du capital, le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part passe de 1.286,24 € en 2011 à 1.295,29 € en 2012, soit une augmentation de 0,70 %. Globalement, les cessions sont consécutives à des successions, ce qui explique la grande stabilité du prix moyen pondéré net acquéreur.

### **Résolutions pour l'assemblée générale ordinaire du 14 juin 2013 :**

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

Il constate que la valeur de reconstitution de 1.168,46 € est inférieure de plus de 10 % à la valeur du prix net acquéreur sur le marché secondaire 1.295,29 € ; ceci montre l'attachement des porteurs à leur patrimoine mais supprime toute possibilité d'augmentation de capital, seuls les fonds propres de la S.C.P.I. avec un éventuel recours à l'emprunt permettent de saisir des opportunités d'investissement comme ceux que la société de gestion en accord avec le conseil de surveillance vient de concrétiser début 2013. Pour le futur, nous souhaitons poursuivre cette politique d'auto investissement.

Nous tenons à remercier l'ensemble de l'équipe de « FONCIA PIERRE GESTION » pour les bons résultats 2012 de notre S.C.P.I., notamment Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER et Monsieur Patrick VERMOT chargé de la gestion locative. Confirmant cette bonne gestion, La SCPI s'est vu décerner le prix de la meilleure SCPI sur les cinq dernières années par un magazine financier. Il est à noter que depuis le troisième trimestre le bulletin d'information est rédigé sur 4 pages au lieu de 2, ce dernier est plus complet et de lecture plus agréable.

Vous assurant du dévouement de tous les membres du Conseil de Surveillance, acceptez Mesdames, Messieurs, Chers Associés, leurs meilleurs sentiments.

**Pour le Conseil de Surveillance,  
Le Président du Conseil,  
Monsieur Frédéric DEFFONTAINE**

## CONSEQUENCES DE LA DIRECTIVE AIFM POUR LES SCPI

A la demande des Membres du conseil de Surveillance, votre SCPI LE PATRIMOINE FONCIER, s'est jointe à une consultation diligentée par plusieurs Sociétés de Gestions auprès du Cabinet WRAGGE et Co, sur la transposition en droit français de la directive 2011/61/UE du parlement Européen et du Conseil en date du 8 juin 2011, dite « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) (la « Directive ») dont vous trouverez ci-après les éléments de réponses aux questions posées visées aux articles L.214-50 et suivants du Code Monétaire et financier (« SCPI ») :

- *La Directive impose-t-elle la nomination d'un dépositaire ?*
- *Une norme nationale peut-elle imposer la désignation d'un dépositaire même si cela n'est pas prévu par la Directive ?*
- *La loi d'habilitation permet-elle la mise en œuvre par le Gouvernement d'une telle exigence nationale ou devrait-ce rester éventuellement du domaine du Parlement ?*
- *L'assemblée générale d'une SCPI pourrait-elle décider de désigner un dépositaire ?*
- *Serait-il possible de considérer que les SCPI en dessous d'un certain seuil patrimonial ne soient pas concernées par la nécessité de désigner un dépositaire ?*
- *Quel pourrait être, dans le respect de la directive ou d'une exigence nationale, la mission du dépositaire au sein d'une SCPI ?*

### 1 **La Directive impose-t-elle la nomination d'un dépositaire ?**

Cette question en amène à deux autres :

#### 1.1 **Les SCPI sont elles considérées comme des FIA au sens de la Directive ?**

##### **(a) La notion de "FIA" au sens de la Directive**

La Directive a pour finalité de fixer des règles applicables aux gestionnaires personnes morales dont l'activité habituelle est la gestion d'un ou plusieurs Fonds d'Investissement Alternatifs ("FIA").

L'article 4 de la Directive définit les FIA comme des organismes de placement collectif :

- (i) qui lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie dans l'intérêt des investisseurs ; et
- (ii) qui ne sont pas des fonds coordonnés pouvant être librement commercialisés dans d'autres États membres (ces fonds sont soumis à la directive 2009/65/CE dite "OPCVM IV").

La Directive étant une directive "acteurs" (visant les gestionnaires) plutôt que "produits" (visant les véhicules) (Considérant n°10 de la Directive), la notion de FIA recouvre une grande variété de fonds et engloberait l'ensemble des fonds non coordonnés immatriculés en France : hedge funds, fonds de capital investissement, mais également fonds d'investissement immobilier.

La Directive ne précisant pas ce qu'elle entend par « organisme de placement collectif », cette notion doit être entendue au sens des législations nationales.

##### **(b) La notion d' "organisme de placement collectif" au sens du droit français**

Dans son acception française, la notion d'organisme de placement collectif ("OPC") renvoie à la liste figurant à l'article L. 214-1 du Code monétaire et financier (le "CMF").

Il s'agit :

- des organismes de placement collectif en valeurs mobilières ;
- des organismes de titrisation ;
- des sociétés civiles de placement immobilier ;
- des sociétés d'épargne forestière ;
- des organismes de placement collectif immobilier ; et
- des sociétés d'investissement à capital fixe.

A ce jour, les SCPI font donc bien partie des organismes de placement collectif visés par la Directive.

C'est ce que souligne le rapport de l'Assemblée Nationale n°433 en date du 21 novembre 2012, élaboré lors du vote de la loi d'habilitation relative à la transposition de la Directive.

Ce rapport distingue en effet deux catégories d'OPC :

- les **OPC "par nature"**, visés par la Directive et par le CMF (article L. 214-1 précité) : il s'agit notamment des fonds à vocation générale, des fonds de fonds alternatifs, des FCPR, FCPI, FIP, OPCI, SCPI, SICAF, et ARIA ;
- les **OPC "par objet"**, qui répondent à la définition de la Directive mais qui ne sont pas explicitement répertoriés dans le CMF. Il s'agirait notamment des sociétés de capital risque et de certains groupements forestiers ou agricoles.

Les SCPI, en tant qu'OPC par nature en droit français, auraient ainsi vocation à être considérés comme des organismes de placement collectif au sens de la Directive.

Cette analyse est encore confirmée par les discussions parlementaires relatives à la transposition de la Directive : au cours des débats, le Gouvernement a indiqué à plusieurs reprises que les SCPI entraient dans la catégorie des FIA au sens de la Directive (par exemple : Question écrite n°7917 au Ministre chargé des Affaires européennes publiée au JOAN du 23 octobre 2012 et réponse dudit Ministre publiée au JOAN du 30 octobre 2012).

De son côté, l'Autorité des Marchés Financiers ("**AMF**") est à l'origine du rapport d'un « Comité de Place sur la transposition de la directive AIFM et le développement de la gestion innovante en France », qui contient une série de recommandations adressées au législateur, placées sous l'égide d'un principe fondateur consistant à transposer fidèlement la Directive (Recommandation N°1).

En définitive, les SCPI correspondraient bien à la notion de FAI au sens de la Directive, et nous comprenons que les autorités françaises ont l'intention de transposer la Directive aussi fidèlement que possible.

## 1.2 La Directive impose-t-elle la désignation d'un dépositaire pour les SCPI ?

### (a) Le principe de désignation obligatoire d'un dépositaire

Aux termes de son article 5, la Directive pose le principe que pour chaque FIA géré par un gestionnaire, un dépositaire doit être nommé.

Selon l'AMF, la désignation d'un dépositaire est obligatoire pour les OPC « par nature, quel que soit les montants d'actifs gérés (voir nos développements au **Point 5** ci-dessous en ce qui concerne la question des seuils) (Présentation AMF du 17 janvier 2013 : « Directive AIFM : impacts et opportunités pour la gestion française »).

Par conséquent, nous comprenons qu'en l'état actuel, les SCPI seraient contraintes de désigner un dépositaire indépendant.

### (b) Les possibles atténuations au principe de désignation d'un dépositaire

Il existe une série d'indications qui pourraient toutefois laisser penser que les SCPI ne seraient pas impactées par la désignation obligatoire d'un dépositaire. Certains passages des considérants de la Directive peuvent, sur ce point particulier, prêter à diverses interprétations.

Il en va notamment ainsi des extraits suivants :

- considérant n°10 : « La présente directive ne régit pas les FIA. Il devrait donc être possible de continuer à réglementer et surveiller les FIA au niveau national. »

- considérant n°11 : « Comme la présente directive ne régit pas les FIA, elle ne peut exiger qu'un FIA désigne un dépositaire. »

et

- considérant n°33 : « Les dispositions de la présente directive relatives à la désignation et aux tâches d'un dépositaire devraient s'appliquer à tous les FIA gérés par un gestionnaire soumis à la présente directive et, partant, à tous les modèles économiques de FIA. Elles devraient, cependant, être adaptées aux spécificités des différents modèles économiques. »

Ensuite, l'AMF elle-même recommande d'« adapter les obligations en matière d'évaluation d'actifs aux caractéristiques spécifiques des fonds immobiliers (SCPI, OPCI) » (Recommandation N°11), après avoir reconnu

l'efficacité de la pratique actuelle (recours à des évaluateurs externes indépendants, spécialistes de la valorisation d'actifs immobiliers) et souligne la nécessité de prendre en compte les coûts potentiels que pourrait générer l'intervention de plusieurs experts internes.

Plus précisément, le Comité de Place de l'AMF recommande de tenir compte des spécificités des SCPI sur la question des dépositaires : le Comité de Place souhaite une adaptation des fonctions remplies par les dépositaires aux caractéristiques propres aux SCPI, notamment pour ne pas créer de désavantage compétitif (Recommandation n°12).

Enfin, le Ministre chargé des Affaires Européennes a lui aussi précisé, dans les débats parlementaires précités et au sujet des SCPI, qu'il conviendrait de prendre en compte les spécificités des SCPI.

Tant la Directive que le Gouvernement et l'AMF préconisent de tenir compte des spécificités de la gestion d'actifs immobiliers, notamment sur la question des dépositaires. Cela laisse penser qu'une adaptation de ces contraintes pour tenir compte des spécificités des SCPI n'est pas impossible.

## 2 Une norme nationale peut-elle imposer la désignation d'un dépositaire même si cela n'est pas prévu par la Directive ?

Le Traité sur le Fonctionnement de l'Union Européenne (TFUE) est directement applicable en droit français. Il est précisé par des mesures de droit dérivé qui viennent apporter les précisions requises dans des domaines précis et qui peuvent être de deux types :

- (i) les directives, qui sont des actes fixant des objectifs « généraux », dont les États membres choisissent les formes et moyens d'atteindre le résultat ; et
- (ii) les règlements, qui ont une portée générale et obligatoire dans tous les États (à ce sujet, un règlement en date du 19 décembre 2012 a apporté des précisions sur un certain nombre de points techniques de la Directive).

En dehors de ce contexte du droit communautaire, le droit français pourrait tout de même décider d'imposer de manière autonome un dépositaire, sous réserve que cela ne soit pas en contradiction avec les normes communautaires.

Pour mémoire, le CMF pose le principe de primauté de l'intérêt des investisseurs (articles L. 214-83-1 et L. 533-11), et la Loi française pourrait par exemple justifier ce type d'intervention au regard de l'intérêt des porteurs ou de la nécessité de renforcer le contrôle des SCPI au regard des dispositions du droit français existantes (Code de commerce, CMF, Règlement Général de l'AMF, etc.).

La France impose la désignation d'un dépositaire dans un grand nombre de fonds, notamment dans les organismes de placement collectifs en immobilier ("**OPCI**"), où il a pour fonction de conserver les actifs non immobiliers et de contrôler la régularité des décisions de la société de gestion.

Il s'agit donc d'opérer un contrôle de premier niveau avant le contrôle de l'AMF.

Des dispositions légales et réglementaires destinées à rapprocher le régime des SCPI avec celui des OPCI ont d'ailleurs été introduites il y a quelques années.

Aujourd'hui, la question de l'application des fonctions de dépositaire aux SCPI pourrait toutefois ne pas paraître opportune : les SCPI ont été instituées par une loi du 31 décembre 1970 et elles sont connues pour bien fonctionner et pour bénéficier d'un fort attachement du public.

Comme exposé ci-avant, l'AMF comme le Gouvernement semblent enclins à prendre en compte les spécificités de la gestion spécialisée, au rang desquelles figurent les SCPI. Pour autant, il nous semble que la Directive impose la désignation d'un dépositaire ; avec les atténuations déjà exposées au § 1.2.

## 3 La loi d'habilitation permet-elle la mise en œuvre par le Gouvernement d'une telle exigence nationale ou devrait-ce rester éventuellement du domaine du Parlement ?

La Directive doit faire l'objet d'une transposition avant le 22 juillet 2013.

En droit français, la transposition de la Directive a été envisagée par l'article 18 de loi n° 2012-1559 du 31 décembre 2012 relative à la création de la Banque Publique d'Investissement (la "**Loi d'Habilitation**"). La Loi d'Habilitation autorise le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de 7 mois, « *les mesures relevant du domaine de la loi nécessaires à la transposition* » de la Directive.

Selon l'article 38 de la Constitution française, une ordonnance est un acte pris par le Gouvernement (avec l'autorisation du Parlement), dans des matières qui relèvent du domaine de la Loi. Cette habilitation est limitée quant à sa durée et son objet, et si elle n'a qu'une valeur de règlement avant sa ratification, elle acquiert la valeur d'une loi dès sa ratification.

Par conséquent, rien ne s'oppose selon nous à ce que le Gouvernement légifère sur la question des dépositaires dans les SCPI. Sous réserves toutefois de précisions qui pourraient vous être apportées par un spécialiste de droit public, nous comprenons pour notre part qu'il n'existe aucune limite aux pouvoirs délégués au Gouvernement par la Loi d'habilitation, notamment sur le sujet des dépositaires, dans le respect de la Directive, naturellement.

## 4 L'assemblée générale d'une SCPI pourrait-elle décider de désigner un dépositaire ?

Le fonctionnement des SCPI est régi par les dispositions du CMF, du Code de commerce, du Code civil et du Règlement général de l'AMF.

A ce titre, les SCPI font intervenir un certain nombre d'acteurs limitativement énumérés par ces dispositions :

- les associés (ou porteurs de parts) ;
- l'assemblée générale des associés ;
- la société de gestion ;
- le conseil de surveillance ;
- l'expert immobilier ;
- le commissaire aux comptes.

En matière d'activité réglementée, il ne nous semble pas possible de prévoir un organe supplémentaire dont le rôle et les fonctions ne seraient pas prévues par les textes.

Comme nous l'avons vu, les dépositaires sont prévus pour certains types de fonds comme les OPCI, mais il n'existe aujourd'hui aucune norme prévoyant leur intervention, même volontaire, pour les SCPI.

Il ne nous semble donc pas possible qu'une assemblée générale, malgré son caractère souverain, décide de nommer volontairement un dépositaire dans une SCPI, avant qu'une telle nomination ne soit devenue requise par la loi.

De la même manière, un dépositaire ne pourrait pas accepter une telle mission.

Par conséquent, il ne nous paraît pas possible qu'une assemblée générale décide de procéder à la désignation d'un dépositaire dans le cadre légal actuel applicable aux SCPI.

**1 Serait-il possible de considérer que les SCPI en dessous d'un certain seuil patrimonial ne soient pas concernées par la nécessité de désigner un dépositaire ?**

La Directive prévoit un régime dérogatoire pour les gestionnaires qui gèrent des portefeuilles dont les actifs gérés ne dépassent pas (i) 100 millions d'euros sans effet de levier ou (ii) 500 millions d'euros, dès lors qu'ils recourent à l'effet de levier et ne comportent pas de droits de remboursement aux investisseurs pendant une période de 5 ans.

Ce régime « allégé » permet à un gestionnaire de bénéficier d'un agrément simplifié pour gérer des FIA, mais il ne concerne pas l'obligation de désigner un dépositaire, qui reste obligatoire pour tous les FIA.

Nous attirons votre attention sur le fait que la question a fait l'objet d'une recommandation (Recommandation n°25) dans le rapport de l'AMF, qui préconise la possibilité, pour les sociétés de gestion dont les encours sont en dessous du seuil visés ci-avant, de laisser le choix de pouvoir recourir ou non à un dépositaire.

Un dispositif similaire à ce qui existe en matière de commissaire aux comptes pourrait le cas échéant être mis en place.

Toutefois, nous n'avons pas connaissance des dernières discussions à ce sujet. Cette décision est donc à la main du législateur.

**2 Quelle pourrait être, dans le respect de la directive ou d'une exigence nationale, la mission du dépositaire au sein d'une SCPI ?**

La Directive (article 21) prévoit un certain nombre de missions dévolues au dépositaire : suivi adéquat des flux de liquidité, garde des actifs non immobiliers, tenue de position, exécution des instructions du gestionnaire.

Elle prévoit également (article 19) de permettre à un dépositaire d'être désigné expert externe en évaluation, sauf si son organisation interne ou un conflit d'intérêt l'en empêche.

En revanche, l'AMF préconise (Recommandation n°22) que l'activité d'évaluation/valorisation des actifs soit clairement différenciée des autres services connexes qui pourraient être offerts, tels que le calcul de valeur liquidative, le pricing, voire d'autres services connexes qui pourraient être fournis (administration de la trésorerie par exemple).

Par ailleurs, on pourrait imaginer que les fonctions du dépositaire d'une SCPI soient inspirées de ce qui existe pour les OPCI (article L. 214-118 CMF) :

- contrôle de l'inventaire des actifs ;
- contrôle de la régularité des décisions de l'OPCI et de la société de gestion ;
- conservation et contrôle des créances d'exploitation et autres actifs hors immeubles.

**En conclusion, les SCPI sont bien concernées par l'obligation de désigner un dépositaire, dans le but d'harmoniser, tant au plan communautaire que national, la gestion des FIA.**

Néanmoins, plusieurs indices sérieux laissent penser que le Gouvernement français tiendra compte de la spécificité des SCPI ; le calendrier de la transposition est fixé à juillet 2013 et il reste à suivre les éventuelles mesures d'aménagement qui pourraient être proposées.

# 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

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

**Exercice clos le 31 Décembre 2012**

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

4 rue Brunel, 75017 Paris, Tél. 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, [rca@rca-paris.com](mailto:rca@rca-paris.com)

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

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

Aux Associés de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2012 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 vénables 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 vénables 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 2012 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

.../...

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

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

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

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

Fait à Paris, le 15 avril 2013

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

|                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><i>RAPPORT SPECIAL</i></b><br/><b><i>DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</i></b><br/><b><i>SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES</i></b></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2012**

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 approuvées par l'assemblée générale.

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

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

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

.../...

## **II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

### **Convention de gestion**

Le mandat de gestion de la société FONCIA PIERRE GESTION a été renouvelé par l'Assemblée Générale de juin 2012. Il vient en renouvellement lors de la tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Ses honoraires représentent 6,50% des loyers encaissés et produits assimilés, hors TVA, soit pour l'année 2012, une comptabilisation à ce titre de 582.079,88 euros hors taxes.

Votre SCPI a par ailleurs versé 12.600 euros HT d'honoraires de commercialisation à l'agence immobilière FONCIA ENTREPRISE au cours de l'exercice 2012.

### **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 BELCOURT aux conditions ci après :

- |                       |                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| - Date d'effet :      | 1 <sup>er</sup> décembre 2011                           |
| - Durée :             | prorogation jusqu'au 31 décembre 2012                   |
| - Loyer trimestriel : | 26.054,05 euros depuis le 1 <sup>er</sup> décembre 2012 |
| - Terme :             | trimestriel                                             |

.../...

- Conditions particulières : révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.
- Dépôt de garantie : 25.762,60 euros au 31 décembre 2012

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2012 un loyer de 98.278,94 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<sup>er</sup> octobre 2004 (renouvellement)
- Durée : 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2004
- Loyer trimestriel : 23.429,96 euros depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2012
- Terme : trimestriel d'avance
- Conditions particulières : révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction au 1<sup>er</sup> octobre.
- Dépôt de garantie : 788,92 euros (parkings)

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2012 un loyer de 90.981,26 euros.

Fait à Paris, le 15 avril 2013

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes

**Monsieur Michel PRATOUCY**

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes

**Madame Hélène LEROY**

# ASSEMBLEE GENERALE

## RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

### Approbation des comptes

#### 1<sup>ère</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes tels qu'ils ont été arrêtés au 31 décembre 2012.

### Quitus

#### 2<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion lui donne quitus au titre de son activité durant l'exercice 2012.

### Approbation de l'affectation du résultat 2012

#### 3<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice 2012 d'un montant de 6.078.473,97 euros de la manière suivante :

|                                                                        |                       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Résultat de l'exercice 2012                                            | 6.078.473,97 €        |
| Report à nouveau                                                       | 2.411.747,95 €        |
| <b>Résultat disponible</b>                                             | <b>8.490.221,92 €</b> |
| Dividende proposé à l'assemblée Générale<br>72,00 euros x 84 000 parts | - 6.048.000,00 €      |
| Report à nouveau après affectation                                     | 2.442.221,92 €        |

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2012 à 72,00 euros par part.

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

#### 4<sup>ème</sup> résolution :

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

### Approbation de la valeur comptable de la société

#### 5<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à l'article L 214-78 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 | 34 783 451,18 € | 414,09 € |

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

#### 6<sup>ème</sup> 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 | 92 457 109,32 € | 1 100,68 € |

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

#### 7<sup>ème</sup> 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 | 98 150 941,32 € | 1 168,46 € |

### Commercialisateurs

#### 8<sup>ème</sup> résolution :

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

### Autorisation de cession

#### 9<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à la 10<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 8 Juin 2012, la présente Assemblée Générale Ordinaire réitère l'autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts dans une limite globale de 3 800 000 euros et ce, conformément à l'article L 214-72 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 : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

## Renouvellement du mandat de la Gérance

### **11<sup>ème</sup> résolution :**

La présente Assemblée Générale Ordinaire approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion Foncia Pierre Gestion pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER à 1 an ; qui expirera au plus tard en Juin 2014 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

## Frais de déplacement

### **12<sup>ème</sup> résolution :**

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

## Rémunération du Conseil de Surveillance

### **13<sup>ème</sup> résolution :**

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

## Adhésion à l'APPSCPI

### **14<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de renouveler son adhésion à l'Association des Porteurs de Parts de Société Civile de Placement Immobilier (APPSCPI) pour un montant total de 2.000 euros pour l'année 2013.

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

### **15<sup>ème</sup> résolution :**

Conformément à la 15<sup>ème</sup> résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 Juin 2012, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2014 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 2013 d'un montant de 1.078 euros pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,013 euros par part, sera prise en charge par la SCPI.

## Pouvoirs

### **16<sup>ème</sup> résolution :**

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