

# LE PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier

---

*NOTE D'INFORMATION*

*2017-2018*



**FONCIA**  
*Pierre Gestion*

# LE PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe  
Faisant publiquement appel à l'épargne  
Siège social : 9 rue de Téhéran – 75008 PARIS  
RCS 303.023.824. PARIS  
Société de Gestion : FONCIA PIERRE GESTION  
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers  
n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

## ACTUALISATION JANVIER 2020 DE LA NOTE D'INFORMATION DU 2 MARS 2007

Les informations contenues dans la note d'information xxx ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-06 en date du 2 Mars 2007 sont remplacées ou actualisées par les informations suivantes :

### CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

#### B. Administration de la société de gestion

La gérance de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est assurée statutairement par la société Foncia Pierre Gestion.

**Date de création :**

30 avril 1964

**Siège social :**

9 rue de Téhéran  
75008 Paris

**Nationalité :**

Française

**Forme Juridique :**

Société Anonyme

**Numéro RCS :**

B 642.037.162 PARIS

**Objet social :**

Gérance de Sociétés Civiles de  
Placements Immobiliers

**Capital social :**

400 000 euros

**Répartition du capital à compter du 27 décembre 2019 :**

Pierre Gestion Holding (100%)

Elle-même détenue par :

BlackFin Financial Services Funds II (100%) représenté  
par sa société de gestion « BlackFin Capital Partners France »

**Conseil d'Administration :**

Président du Conseil : M. Bruno ROSTAIN

Mme Danielle FRANCOIS-BRAZIER

Mme Sabine MATHIS

M. Daniel COHEN-SABBAN

**Direction de la Société :**

Directeur GENERAL : Mme Danielle FRANCOIS-BRAZIER

**Numéro et date d'agrément délivré par l'AMF :**

Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014

# SOMMAIRE

## NOTE D'INFORMATION

### INTRODUCTION

Historique  
Politique d'investissement  
Responsabilité des associés

**Page 7**  
page 7  
page 7  
page 7

### CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

**Page 7**

#### A. Capital social et Parts sociales

1. Capital social
2. Valeur nominale de la part
3. Forme des parts
4. Prime d'émission

**page 7**  
page 7  
page 7  
page 7  
page 8

#### B. Modalités de fixation du prix de la part

1. Détermination du prix des parts en période d'augmentation de capital
2. Détermination du prix des parts hors période de souscription
3. Informations complémentaires

**page 8**  
page 8  
page 8  
page 8

#### C. Modalités de souscription et de versement

1. Composition du dossier de souscription
2. Modalités de versement
3. Lieu de souscription et de versement

**page 8**  
page 8  
page 8  
page 8

#### D. Conditions de souscription en cas d'augmentation de capital

1. Prix d'émission
2. Commission de souscription
3. Date d'ouverture et de clôture
4. Clôture anticipée
5. Montant minimum de souscription à recueillir
6. Date d'entrée en jouissance
7. Minimum de souscription
8. Marché des parts

**page 8**  
page 8  
page 8  
page 8  
page 9  
page 9  
page 9  
page 9  
page 9

### CHAPITRE II : MODALITES DE SORTIE

**Page 9**

#### A. Dispositions générales

1. Registre des Associés
2. Pièces à envoyer à la Société
3. Répartition des revenus lors d'une cession de parts
4. Les droits d'enregistrement
5. La société ne garantit pas la revente des parts

**page 9**  
page 9  
page 9  
page 9  
page 9  
page 9

#### B. Cessions avec intervention de la Société de Gestion

1. Registre des ordres d'achat et de vente
2. Transmission des ordres d'achat et de vente
3. Confrontation et prix d'exécution
4. Délai de versement des fonds
5. Blocage du marché des parts

**page 9**  
page 9  
page 10  
page 10  
page 10  
page 10

#### C. Cessions sans intervention de la Société de Gestion

**page 10**

### CHAPITRE III : FRAIS

1. Commission de souscription
2. Commission de gestion
3. Commission de cession de parts

**Page 11**  
page 11  
page 11  
page 11

### CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

**Page 11**

#### A. La Société LE PATRIMOINE FONCIER

1. Régime des Assemblées
2. Répartition des bénéfices / acomptes
3. Politique de gestion des gros travaux
4. Conventions particulières
5. Démarchage et publicité
6. Modalités d'information

**page 11**  
page 11  
page 12  
page 13  
page 13  
page 13  
page 13

#### B. Les Associés, régime fiscal

1. Revenus
2. Les plus-values de cession
3. Les prélèvements divers

**page 13**  
page 13  
page 14  
page 14

### CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

**Page 15**

#### A. La Société - LE PATRIMOINE FONCIER

#### B. Administration de la Société de Gestion

#### C. Conseil de Surveillance

#### D. Commissaire aux Comptes

#### E. Expert immobilier

#### F. Information

page 15  
page 15  
page 16  
page 16  
page 16  
page 16

### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

**Page 17**



*NOTE D'INFORMATION*

**Transformation optionnelle des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI)  
en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)**

**L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 ratifiée en date du 30 Décembre 2006** définit le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et les modalités de transformation des sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI), en organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

Conformément à l'article L.214-84-2 de l'ordonnance les porteurs de parts de SCPI seront invités à se prononcer sur la transformation ou non de leur SCPI dans un délai de cinq ans suivant l'homologation des dispositions du règlement général des OPCI, qui sera établi par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

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

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

## INTRODUCTION

---

### Historique

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 suivant du code civil, par les articles L214-50 et suivant du Code Monétaire et Financier ainsi que par le décret n° 2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code monétaire et financier par les articles R214-116 à R214-143, et par les statuts.

Le capital social, fixé lors de sa constitution à 20.498.904,50 euros, a été réduit de moitié, soit à 10.249.452,32 euros, aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 8 décembre 1972. Il a été ensuite porté à 10.976.329,25 euros par décision d'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 1986 puis 12.195.921,37 euros par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 1988.

La SCPI **LE PATRIMOINE FONCIER** a été successivement gérée par Monsieur LIPSKY, Monsieur BOUCHACOURT, d'abord en qualité de Président du Conseil d'administration, puis comme gérant de la SARL PATRIGESTION, par Maître GONDRE, en sa qualité d'Administrateur judiciaire et, depuis le 1er janvier 1987 par décision d'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 1986, par la S.A. FRANCO SUISSE FONCIER. Depuis la décision d'assemblée générale extraordinaire du 2 janvier 1998, la société de gestion a pris comme nouvelle dénomination sociale "FONCIA PIERRE GESTION".

*"La société FRANCO SUISSE FONCIER a changé de dénomination sociale devenant FONCIA PIERRE, par décision d'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 1989, constatée par décision d'assemblée générale ordinaire de la SCPI le 16 mai 1990. En date du 22 juillet 1996, la fusion absorption de la société FININGEST par la société FONCIA PIERRE a modifié la dénomination sociale de la société de gestion en FONCIA FININGEST, constatée par décision d'assemblée du 15 octobre 1996 de la société absorbante et du 22 mai 1996 de la société absorbée".* Et enfin, par décision d'assemblée générale extraordinaire du 2 janvier 1998, la société de gestion a pris comme nouvelle dénomination juridique "FONCIA PIERRE GESTION", constatée par décision d'assemblée de la SCPI en date du 16 avril 1998. A ce jour, Monsieur Patrice GUYOT assure les fonctions de Président du Conseil d'Administration de la S.A. FONCIA PIERRE GESTION.

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 euros à 12.805.717,45 euros. Cette augmentation 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 2006, la totalité des capitaux collectés à ce titre s'élève à 16.644.896,69 euros prime d'émission comprise, représentant 84.000 parts sociales détenues par 3.209 associés.

### Politique d'investissement

La vocation de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est de permettre aux épargnants, désireux de ne pas engager des capitaux importants, d'investir cependant dans l'immobilier de bureaux et de locaux commerciaux. En plus de l'aspect de sécurité lié à la pierre, ils peuvent bénéficier d'une sécurité de revenus puisque la SCPI présente une bonne mutualisation des risques locatifs grâce à un patrimoine diversifié.

### Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n°2003-706 du 1<sup>er</sup> Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

---

### A. CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES

#### 1. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 12.852.000 euros, représenté par 84.000 parts de 153 euros chacune.

#### 2. VALEUR NOMINALE DE LA PART

La valeur nominale de la part est fixée à cent cinquante trois euros (153 euros).

#### 3. FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives et sont représentées par des certificats, valant attestation de propriété, établis au nom des Associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société préalablement à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur mise en jouissance (cf. page 8).

Les certificats de parts, s'il en a été établi, doivent être restitués à la société de gestion avec toute demande de cession de tout ou partie des parts correspondantes.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion un certificat de déclaration de perte ; la signature devra en être certifiée par un officier ministériel ou public.

#### 4. PRIME D'EMISSION

La valeur nominale de la part soit 153 euros est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

Le montant de cette prime d'émission a pour effet de contribuer à préserver les droits des associés anciens en fonction de la valorisation du patrimoine.

Pour chaque augmentation de capital, le montant de la prime d'émission sera fixé par la société de gestion et indiqué sur le bulletin trimestriel d'information.

Les droits de chaque Associé résultent de leur inscription sur le registre des Associés de la Société.

### **B. MODALITES DE FIXATION DU PRIX DE LA PART**

#### **1. DETERMINATION DU PRIX DES PARTS EN PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

En période d'augmentation du capital, il ne peut-être procédé à la création de parts nouvelles, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L214-60 du Code Monétaire et Financier, Il doit être compris entre la valeur de reconstitution minorée de 10 % et la valeur de reconstitution majorée de 10 %, sauf autorisation délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

#### **2. DETERMINATION DU PRIX DES PARTS HORS PERIODE DE SOUSCRIPTION**

Voir "Chapitre II : Modalités de sortie"

#### **3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

##### **EVOLUTION DU PRIX DE LA PART, DES DIVIDENDES VERSES, DU TAUX DE RENDEMENT ET DU REPORT A NOUVEAU PAR PART DES CINQ DERNIERES ANNEES.**

	2002	2003	2004	2005	2006
Valeur de la part en Euros	550,00	565,00	610,00	689,00	720,00
Dividendes en Euros	44,00	44,40	47,07	48,00	48,18
Taux de rendement % (1)	8,00%	7,86%	7,72%	6,97%	6,69%
Report à nouveau en Euros (2)	16,99	18,30	21,58	24,31	24,35

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou à la valeur de marché net acquéreur au 31 décembre de la même année.

(2) Y compris l'affectation du résultat de l'exercice.

### **C. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

#### **1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION**

Le dossier de souscription remis, préalablement à la souscription, à tout nouveau souscripteur devra comprendre :

- la dernière note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- les statuts de la SCPI en vigueur,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de la souscription,
- le bulletin de souscription qui comporte les conditions de l'émission en cours, en double exemplaire. Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de titres souscrits. Un exemplaire du bulletin lui est remis.

#### **2. MODALITES DE VERSEMENT**

Les parts souscrites en numéraires sont libérées intégralement lors de la souscription de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

#### **3. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

Les souscriptions et les versements seront reçus au siège social de la société de gestion, 13 avenue Lebrun à Antony (92188).

### **D. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION EN CAS D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

Toute ouverture d'augmentation de capital se fera en tenant compte des éléments exposés ci-après, les associés bénéficieront conformément à l'article 8 des statuts d'un droit préférentiel de souscription au prorata de leur droits dans le capital de la Société.

#### **1. PRIX D'EMISSION**

Lors de l'ouverture d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital,
- D'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

#### **2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION**

Conformément à l'article 8 des statuts, la Société de Gestion pourra prélever une commission de souscription après autorisation par l'Assemblée Générale Extraordinaire qui fixe les conditions des émissions de parts nouvelles.

#### **3. DATE D'OUVERTURE ET DE CLOTURE**

La date d'ouverture et de clôture est fixée par la Société de Gestion.

#### **4. CLOTURE ANTICIPEE**

L'augmentation de capital peut-être close par anticipation dès que le montant est intégralement souscrit.

#### **5. MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION A RECUEILLIR**

Si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente 75 % de l'augmentation de capital. Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital sera prorogée.

#### **6. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE**

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision du Gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées.

#### **7. MINIMUM DE SOUSCRIPTION**

5 parts conformément à l'article 11 chapitre 1.2 des statuts.

#### **8. MARCHE DES PARTS**

Pendant la période d'émission des parts, la Société de Gestion enregistre les ordres d'achat et de vente et procède le 20 de chaque mois à 12 heures à la détermination du prix d'exécution. Pendant cette même période, la Société de Gestion veille à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

### **CHAPITRE II :** **MODALITES DE SORTIE**

Les parts peuvent être cédées :

- soit avec l'intervention de la société de gestion.
- soit directement à un acquéreur de son choix, sans l'intervention de la société de gestion, dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

#### **A - DISPOSITIONS GENERALES**

##### **1. REGISTRE DES ASSOCIES**

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés tenu au siège social de la société qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

##### **2. PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE**

Toute mutation de part sera considérée valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés.

Cette inscription sera enregistrée par la société de gestion après avoir :

- a. opéré au rapprochement des ordres de vente et d'achat et déterminé une valeur de marché s'y rapportant, (cf cession avec intervention de la société de gestion).
- b. réceptionné le formulaire de cession de parts signé du vendeur et de l'acheteur, et de la justification du paiement des droits d'enregistrement en cas de cession sans intervention de la société de gestion.

Les certificats nominatifs doivent être restitués à la société de gestion.

##### **3. REPARTITION DES REVENUS LORS D'UNE CESSION DE PARTS**

Conformément à l'article 11 chapitre 1-3 "Entrée en jouissance des parts" des statuts de la SCPI, la date d'entrée en jouissance des parts est fixée pour l'acquéreur au premier jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de part sont répartis entre vendeur et acquéreur au « prorata temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

##### **4. LES DROITS D'ENREGISTREMENT**

Les cessions donnent lieu, même si elles ne sont pas constatées par un acte, à un droit d'enregistrement dont le montant est actuellement de 5 % du prix d'exécution depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des impôts.

##### **5. LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS**

#### **B - CESSIONS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION**

##### **1. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE**

Les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

## 2. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

### ⇒ 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 accusé de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre et le prix minimum tout frais déduit. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme.

### ⇒ Pour les acheteurs :

Les demandes d'achat ou **ordres d'achat** sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec accusé de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus, 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. Il est précisé que tout nouvel associé doit souscrire 5 parts minimum conformément à l'article 11-1.2 des statuts.

## 3. CONFRONTATION ET PRIX D'EXECUTION

### ⇒ Confrontation :

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalle régulier et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée à un mois. La société de gestion procède le 20 de chaque mois à 12 heures à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Dans le cas où le jour de la confrontation (le 20 d'un mois) est un jour ouvrable (samedi, dimanche ou jour férié) celle-ci sera réalisée le 1<sup>er</sup> jour ouvré qui suit.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à chaque associé et par téléphone au 0810 69 79 04.

### ⇒ Prix d'exécution :

Les ordres sont exécutés par la Société de gestion, dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égal, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés.

**Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix par téléphone au n° 0 810 69 79 04 ou sur notre site internet <http://scpi.foncia.fr>.**

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, **la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible**, accompagné pour chacun de ces prix des quantités de parts proposés.

## 4. DELAI DE VERSEMENT DES FOND

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de 15 jours à compter de la date de confrontation.

## 5. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS :

### 1) *Ordres de vente insatisfaits*

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute mesure appropriée.

### 2) *Suspension de l'inscription des ordres - Annulation des ordres inscrits sur le registre*

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou les intermédiaires.

La société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

## **C - CESSIONS SANS INTERVENTION**

### **DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

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 % et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 43,75 Euros TTC et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

Les parties doivent toutefois en informer la société de gestion. Deux cas peuvent se présenter :

- 1) L'acquéreur est déjà associé, l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire,
- 2) L'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (article L214-65 du Code Monétaire et Financier).

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, il est tenu dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire "cerfa 2759" de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier.

### **CHAPITRE III : FRAIS**

Suivant les termes du contrat de gestion, la répartition des frais à la charge du gérant ou de la société, ainsi que la rémunération de la Société de Gestion, Foncia Pierre Gestion a fait l'objet d'une approbation en Assemblée Générale ordinaire du 17 Mai 1995, conformément aux articles 17/18 et 19 des statuts.

#### **1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION,**

**Une commission de souscription**, fixée à l'ouverture de chaque augmentation de capital et prélevée sur le prix de souscription (nominal plus prime d'émission). Cette commission est destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux.

La société pourra prélever pour ses besoins, au fur et à mesure des souscriptions, les sommes correspondantes sur les fonds souscrits.

#### **2. COMMISSION DE GESTION**

**Une commission de gestion**, fixée à 6,50 % HT (soit 7,78 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant des recettes HT, calculée conformément à l'article 422-11 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sur les produits locatifs HT encaissés. Cette commission couvre les frais administratifs et de gestion proprement dit ayant trait à la gestion des biens sociaux, d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la société de gestion.

#### **3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS**

Pour toute réalisation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- Lorsque la cession de parts a lieu avec l'intervention de la Société de gestion, une commission d'intervention de 4 % TTC du prix d'exécution est réglée par l'acquéreur, il en est de même des droits d'enregistrement de 5 %, que la société de gestion acquittera à l'administration fiscale.
- Lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, les conditions de cession étant librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur, le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 43,75 Euros TTC et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

La société LE PATRIMOINE FONCIER supporte et règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du conseil de surveillance et, en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe 2 de l'administration pure de la société.

## **CHAPITRE IV :** **FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **A - LA SOCIETE** **LE PATRIMOINE FONCIER**

#### **1. REGIME DES ASSEMBLEES**

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois qui suivent la fin de chaque exercice.

##### **a. ADMISSION**

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

## **b. CONVOCATION**

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être convoquée :

- Par le Conseil de Surveillance,
- Par un Commissaire aux Comptes,
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par avis inséré dans le bulletin d'annonces légales obligatoires et par lettre simple adressée à chacun d'entre eux.

Toutefois, sous la condition d'adresser à la société de gestion le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

## **c. DELAI DE CONVOCATION**

Le délai entre la date d'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

## **d. ORDRE DU JOUR ET INFORMATION DES ASSOCIES**

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article 14-alinéa 1 de la Loi n°70-1300 du 31.12.1970 modifiée, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## **e. INSCRIPTION DE PROJET DE RESOLUTION A L'ORDRE DU JOUR**

Pour permettre aux associés de proposer des projets de résolution lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière la réglementation de l'article 17-II du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 modifié. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Le capital de la société étant supérieur à sept cent soixante mille Euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les sept cent soixante mille premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 Euros et 7.600.000 Euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolution est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolution, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

## **f. VOTE PAR CORRESPONDANCE**

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilé à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## **g. QUORUM**

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant votés par correspondance détenant :

1. pour l'assemblée générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
2. pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Lorsqu'une assemblée n'a pu valablement délibérer, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première, l'avis de convocation et les lettres rappelant la date de la première assemblée.

## **h. MAJORITE**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

## 2. REPARTITION DES BENEFICES / ACOMPTES

Les produits nets de la société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tout frais généraux y compris la rémunération allouée à la société de gestion et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constituent les bénéfices nets.

L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan, établi au cours ou à la fin, de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

## 3. POLITIQUE DE GESTION DES GROS TRAVAUX

Pour faire face aux divers travaux se révélant au cours d'un exercice, la société de gestion, en accord avec le commissaire aux comptes, constitue une provision pour gros travaux dont l'assiette est égale à 4 % minimum du montant des produits locatifs quittancés H.T.

## 4. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés de la société. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière. La société s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion.

## 5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n°2003-706 du 1<sup>er</sup> Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 Mai 2005 une résolution visant à réduire la responsabilité des associés envers la société et autres tiers à une fois le capital détenu, contre deux fois auparavant, a été adoptée à une très large majorité (98,79 %), l'article 12 des statuts a donc été modifié en conséquence.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des annonces légales obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## 6. MODALITES D'INFORMATION

- Le Rapport Annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) aux Comptes est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale et rend compte de la politique de gestion et des perspectives de la société, de l'évolution du capital et du prix de la part, de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier (acquisitions, cessions, travaux d'entretien ou de remise en état effectués ou envisagés) par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, de la situation locative en fin d'exercice immeuble par immeuble, avec leur taux d'occupation.

- Les bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Le bulletin trimestriel est numéroté avec indication du trimestre analysé et sa période de validité, il rappelle les conditions de souscription en période d'augmentation de capital, l'évolution du capital, le marché des parts avec les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date), l'état du patrimoine locatif avec les acquisitions et cession du trimestre, le taux d'occupation (loyers facturés / loyers facturables) le montant des loyers depuis le début d'exercice, les surfaces vacantes, le montant par part et la date de paiement du prochain acompte sur dividende, en reprenant les différents versements effectués depuis le début d'exercice et toute autre information concernant la vie de la société ; date d'Assemblée à venir, appel à candidature lors d'élection de membres de Conseils de Surveillances, ou d'ordre fiscal en période de déclaration (IRPP ou ISF).

## **B - LES ASSOCIES**

### **REGIME FISCAL**

#### **1. REVENUS**

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

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel. Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

##### **- Associé personne physique**

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.

Ce revenu est assimilé à un revenu foncier et bénéficie de l'abattement forfaitaire de 14 % ainsi que d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement libératoire actuellement au taux de 27 % sur option de l'associé, ou imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

A compter de l'imposition des revenus 2003, le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier est étendu aux propriétaires d'immeuble par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilières non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement est alors de 40 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

##### **- Associé personne morale**

La part des bénéfices sociaux est déterminée suivant les règles définies aux articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

#### **2. LES PLUS-VALUES DE CESSION**

##### **A- Cession de parts**

L'Associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Il convient en outre de distinguer selon que les parts sont cédées :

- Moins de cinq ans après leur acquisition :  
La plus-value totale est taxable.
- Plus de cinq ans et moins de quinze ans après l'acquisition :  
La plus-value imposable est réduite de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année.

- Plus de quinze ans après l'acquisition :  
La plus-value est exonérée d'impôt.

La plus-value ainsi dégagée bénéficie d'un abattement de 1.000 euros.

##### **1- Associé personne physique**

L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 16 % majorée de la C.S.G. et de la C.R.D.S. soit, au 1<sup>er</sup> Janvier 2006, 27 % au total.

##### **2- Associé personne morale**

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers devront déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

#### **B- Cession d'immeubles**

La vente d'immeubles est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts, elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15 % pour travaux.

Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15.000 euros.

Les dispositions portant sur la durée de détention, l'abattement de 1.000 euros et le taux d'imposition étant identique au paragraphe A (Cession de parts).

L'imposition est acquittée directement par le notaire chargé de l'enregistrement de l'acte de vente avant reversement de la somme revenant à la SCPI.

##### **1- Associé personne physique**

Les associés de la SCPI personne physique, n'auront ainsi aucune déclaration, sur les plus-values de cession d'immeubles.

##### **2- Associé personne morale**

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers se verront "redistribuer" l'impôt théorique pris en compte par la Société de Gestion au même titre que celui versé par le notaire pour le compte de la SCPI, au nom des associés assujettis au régime fiscal des revenus fonciers des particuliers, à charge pour eux de déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

#### **3. LES PRELEVEMENTS DIVERS**

Les revenus du capital financier (en l'absence de l'option de prélèvement libératoire prise par l'associé) et immobilier sont assujettis à la Contribution Sociale Généralisée "CSG" de 8,2 %, à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale "CRDS" de 0,5 % et au Prélèvement Social de 2,3 % (au 1<sup>er</sup> Janvier 2006).

**CHAPITRE V :**  
**ADMINISTRATION, CONTROLE,**  
**INFORMATION DE LA SOCIETE**

---

**A - LA SOCIETE - LE PATRIMOINE FONCIER**

**CARACTERISTIQUES**

**Dénomination sociale :**  
LE PATRIMOINE FONCIER

**Nationalité :**  
Française

**Siège social :**  
70, rue Saint Lazare - 75009 PARIS

**Forme juridique :**  
Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier ainsi que par le décret n° 2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code monétaire et financier par les articles R214-116 à R214-143, et par les statuts.

**Lieu de dépôt des statuts :**  
Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

**Numéro RCS :**  
Paris D 303.023.824

**Durée de la société :**  
Expire le 31.12.2050 (99 ans), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

**Objet social :**  
Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

**Exercice social :**  
L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.

**Capital statuaire effectif :**  
12.852.000 €uros

**B - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**  
**DE GESTION**

La Gérance de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est assurée statutairement par la Société FONCIA PIERRE GESTION

**Date de création :**  
30 avril 1964

**Siège social :**  
13, avenue Lebrun à Antony (92188)

**Siège administratif :**  
13, avenue Lebrun à Antony (92188)

**Nationalité :**  
Française

**Forme juridique :**  
Société Anonyme

**N°R.C.S. Nanterre :**  
B 642.037.162

**Objet social :**  
Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

**Capital social :**  
400.000 euros

**Répartition du capital :**  
- FONCIA S.A. (99,05 %)  
- FONCIA GROUPE (0,01 %)  
- Personnes privées (0,94 %)

**Conseil d'Administration :**  
- Monsieur Jacky LORENZETTI  
- FONCIA S.A., représentée par M. Michel GUIVARC'H  
- FONCIA GROUPE, représentée par M. Jacques FERRAN  
- Monsieur Patrice GUYOT

**Direction de la Société :**  
- Président Directeur Général :  
Monsieur Patrice GUYOT

- Directeur Général :  
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

**Numéro et date d'agrément délivré par la COB :**  
Agrément n° 95-30 en date du 24 avril 1995.

## C - 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... ».

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin trimestriel.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour une durée de six ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-14 de l'Autorité des Marchés Financiers.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut-être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le conseil de surveillance donne son avis à la société de gestion, préalablement à toute acquisition immobilière.

Votre Conseil de Surveillance actuellement composé de 10 membres, 6 élus lors de l'Assemblée du 2 juin 2004, pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes au 31 décembre 2009 et 4 membres élus lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2006 pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes au 31 décembre 2011.

### COMPOSITION DU CONSEIL DE LA SCPI LE PATRIMOINE FONCIER

#### **Président :**

\* **Monsieur Jean BENAZET**  
Retraité,  
2 square François Couperin  
La Fontaine-ANTONY (92160)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2010.*

#### **Vice-Président :**

\* **Monsieur André JAY**  
Retraité,  
10, rue Jeanne d'Arc - PARIS (75013)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2010

\* **Monsieur Patrick SAMAMA**  
Directeur Financier,  
11 place Paul Verlaine - BOULOGNE (92100)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2010

#### **Membres :**

\* **Monsieur Frédéric DEFFONTAINE**  
Gérant de Société,  
8 rue Pfeffel - COLMAR (68000)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2012.*

\* **Monsieur Jacques MUNCH**  
Retraité,  
24 rue Schossrain - KAYSERSBERG (68240)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2010.*

\* **Monsieur André XIBERAS**  
Conseiller en développement des PME,  
22 avenue Marie Reynoard - GRENOBLE (38100)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2012.*

\* **Association APPSCPI - APPIF**  
4 rue de Thionville - PARIS (75019)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2012.*

\* **S.C LECLERC DANGE**  
représentée par Monsieur Patrice LECLERC  
15 rue François Blondel - PERPIGNAN (66000)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2010.*

\* **S.C.I LES TRIGANDIERES**  
représentée par Monsieur Martial PINOT  
3 passage des Marais - PARIS (75010)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2010.*

\* **Société COFIMMO**  
représentée par Monsieur Jean-Claude CAILLAU  
73 rue de l'Evangile, voie C porte 20/26 – PARIS (75018)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2012.*

## D - COMMISSAIRE AUX COMPTES

#### **Titulaire :**

- **REVISION CONSEIL AUDIT**  
4 rue Brunel – PARIS (75017)  
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 31.05.2005 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2007. En remplacement de Monsieur Daniel HERON, celui ci ayant cessé son activité.

#### **Suppléant :**

- **Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX**  
26, allée des Chênes - MARCY L'ETOILE (69280)  
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30.05.2005 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2007. En remplacement de Monsieur Jacques LIST, celui ci ayant démissionné.

## E - EXPERT IMMOBILIER

L'expert immobilier agréé de la SCPI, Monsieur François ROBINE, 132 rue de Rennes - PARIS (75006),  
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16.06.2003 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2006.

## F - INFORMATION

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est responsable de l'information des associés.

Adresse : 13 avenue Lebrun à Antony (92188)  
Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16

## **PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION**

Monsieur Patrice GUYOT  
Président Directeur Général

REVISION CONSEIL AUDIT  
Commissaire aux Comptes titulaire

### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier, la Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le Visa SCPI n° 07-06 en date du 2 Mars 2007.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs