



# Aestiam

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE

## **Le Patrimoine Foncier**

| SCPI à capital fixe

**RAPPORT ANNUEL  
2020**

# Le Patrimoine Foncier

Date de création (RCS) **29 octobre 1968**

N° d'immatriculation RCS **303 023 824**RCS Paris

Durée statutaire **82 ans**

N° visa AMF SCPI **07-06** du **2 mars 2007**

Capital statutaire effectif **12 852 000 €**

Type de SCPI **Bureaux**

Capital **Fixe**

<b>1</b>	<b>ÉDITO</b>	<b>2</b>
	CHIFFRES CLÉS _____	3
<b>2</b>	<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>6</b>
	TABLEAU CHIFFRES CLÉS _____	12
	MARCHÉ DES PARTS _____	13
	PATRIMOINE _____	16
	RÉGIME FISCAL DES REVENUS _____	26
<b>3</b>	<b>COMPTES DE L'EXERCICE</b>	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>46</b>
<b>5</b>	<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>50</b>
<b>6</b>	<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>56</b>
<b>7</b>	<b>ORGANE DE DIRECTION / PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE / RÉGLEMENTATION</b>	<b>60</b>
<b>8</b>	<b>GLOSSAIRE</b>	<b>68</b>

# ÉDITO

L'année 2020, c'est une évidence, restera l'année du COVID-19. D'abord, pour ses conséquences sanitaires sur les populations du monde entier et pour ses impacts sur les économies. Mais également pour les contraintes induites dans la gestion des SCPI, et donc du Patrimoine Foncier.

Mais 2020, c'est également l'arrivée d'un nouvel actionnaire et d'une nouvelle gouvernance pour la société Foncia Pierre Gestion, qui a changé de nom en juin dernier pour devenir AESTIAM et prendre une nouvelle identité visuelle. Et ce sont plus de moyens pour renforcer ses équipes et développer ses processus d'information, de suivi et de pilotage, afin de perfectionner encore la gestion de ses fonds ; et de nouveaux services à destination des associés des SCPI, tel que l'espace privatif et sécurisé du site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

Dans ce contexte de pandémie, l'immobilier d'entreprise a été éprouvé, à des degrés divers selon les secteurs d'activité et donc selon les typologies d'actifs. Il a montré sa capacité à résister, notamment au travers des SCPI dont la résilience est un gage de sécurité.

Le Patrimoine Foncier, forte d'un patrimoine investi majoritairement en bureaux, et à 75 % à Paris, est restée robuste. Elle termine l'année 2020 sur une note positive, avec un dividende en hausse de 3,95 %, grâce à un taux d'occupation financier en progression et des charges maîtrisées. Ainsi, le dividende s'établit à 59,25 euros sans puiser dans le report à nouveau, pour un TDVM de 4,86 %. Le prix moyen de la part augmente, lui, de 0,71 %.

Enfin, le programme de rénovation des principaux actifs parisiens se poursuit. Les travaux engagés sur le site de l'avenue Claude Vellefaux, dans le 10ème arrondissement de Paris, sur une surface de 3 000 m<sup>2</sup>, avancent, et ont permis la signature d'un bail ferme de 12 ans avec une école supérieure de premier plan. La livraison est prévue pour la fin de l'année 2021.



Alexandre Claudet  
Président directeur général - AESTIAM

# CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2020



**101 M€**

CAPITALISATION



**84 000**

NOMBRE DE PARTS



**36**

NOMBRE D'ACTIFS



**3 264**

NOMBRE D'ASSOCIÉS



**59,25 €**

DIVIDENDE VERSÉ  
PAR PART



**1 207,80 €**

VALEUR DE MARCHÉ NET ACQUEUR

210 rue du Faubourg Saint Antoine 75012 PARIS



## MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

**AESTIAM** est le nouveau nom de Foncia Pierre Gestion, depuis juin 2020, à la suite du rachat de la société de gestion par BlackFin Capital Partners.

Ce changement de nom est l'occasion pour la nouvelle équipe dirigeante d'AESTIAM de mettre en exergue les valeurs qui guident et guideront le développement de la société de gestion. Les femmes et les hommes qui y travaillent, œuvrent quotidiennement pour que AESTIAM :

- s'affirme comme **un spécialiste de l'immobilier d'entreprise**
- consolide son statut de **société de gestion indépendante**
- vous offre **une qualité de service à la hauteur de vos attentes et de vos besoins de transparence**

### ► Se renforcer pour vous offrir de nouveaux services et de nouveaux outils

De nouvelles compétences sont arrivées tout au long de l'année 2020 avec un seul et unique objectif : renforcer encore nos savoir-faire et satisfaire la confiance que vous nous témoignez

### ► L'origine de cette nouvelle marque ?

- De la mythologie grecque... il s'agit d'une déclinaison du nom de la déesse de la cité, du foyer et du feu sacré : **Hestia**, mettant ainsi en avant **l'usage de l'immobilier par l'Homme**
- Et pour être clairement identifiée en tant que société de gestion de SCPI, l'**acronyme « am » pour asset-management y a été adjoint**
- On retrouve dans la phonétique « **ESTIME** », celle que nous portons à nos clients ou encore « **ESTIMATION** » qui reflète la valeur des actifs de vos SCPI



### ► Une SCPI, un nom, une couleur



Une nouvelle image, de nouvelles dénominations de vos SCPI et surtout une identité visuelle pour chacune d'entre elle pour vous permettre de les identifier aisément ainsi que leur documentation qu'elle soit commerciale ou contractuelle.



AESTIAM est à votre écoute.

Soucieuse de mieux vous informer et à votre demande, nous avons repris la formule des bulletins trimestriels d'information plutôt que l'alternance bulletin semestriel - lettre L'Essentiel.



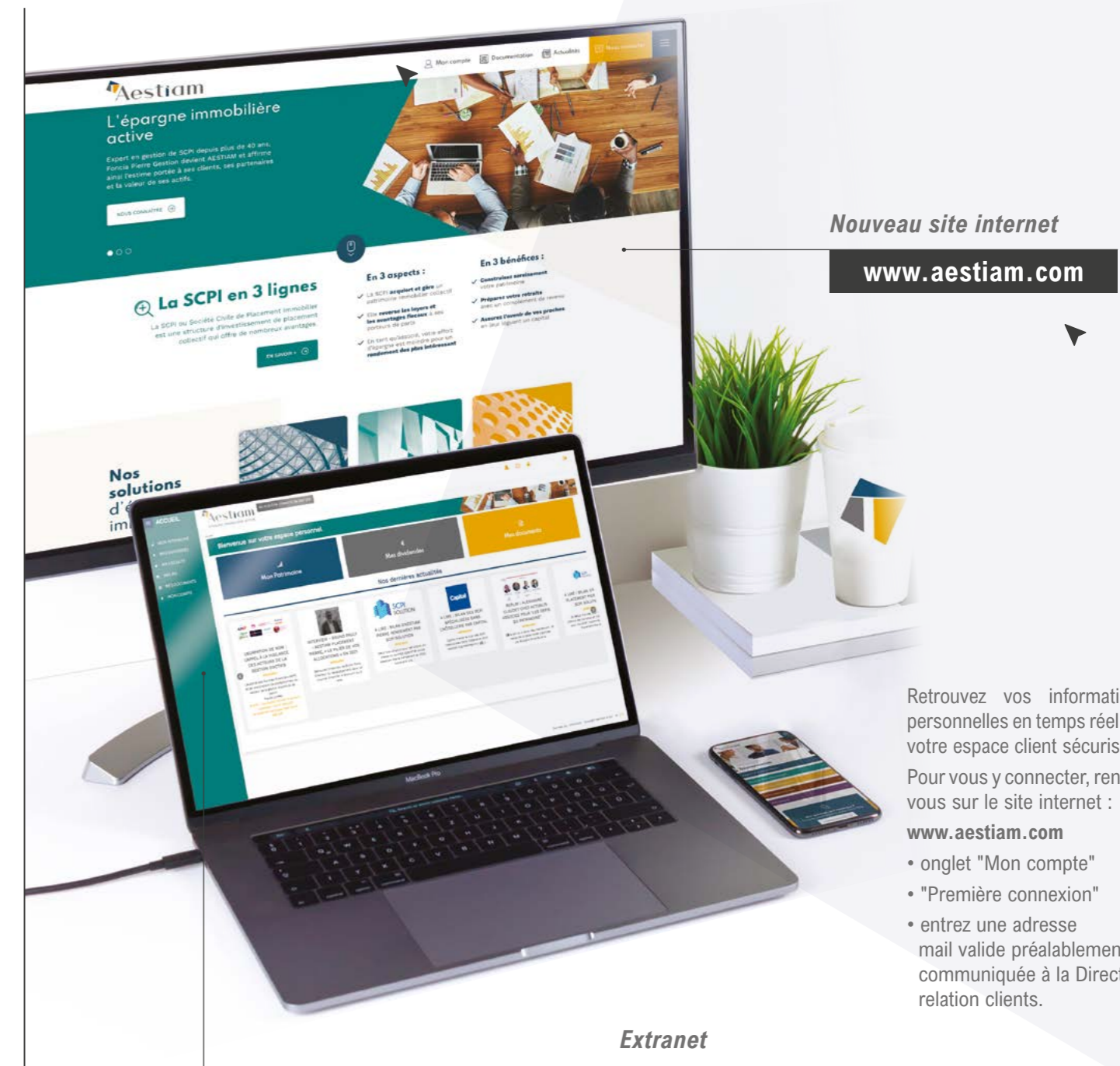
La régularité d'un même format clarifie la communication des informations, toujours dans une volonté de transparence.

## NOUVEAUX SERVICES

**Pour vous faciliter la vie et pour que vous soyez plus proche de votre épargne, AESTIAM vous accompagne avec une gamme complète de services, parmi ceux-ci :**

- **Un nouveau site internet** repensé pour une meilleure lisibilité et à jour de toutes nos actualités et documents réglementaires, celui-ci a également été agrémenté de services tels que l'accès à votre compte personnel via un Extranet sécurisé ou encore un simulateur d'investissement.
- **Un extranet** sécurisé qui vous permet de consulter et de télécharger vos informations et documents mais

également de nous faire part de vos modifications d'adresse, de RIB ou encore de situation familiale. Il vous permet également d'opter pour la dématérialisation des échanges, envoi par mail de la distribution de revenus, des bulletins d'information, de la fiscalité, des convocations aux Assemblées générales...



Nouveau site internet

[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

Extranet

Nouvel espace client sécurisé

Retrouvez vos informations personnelles en temps réel sur votre espace client sécurisé.

Pour vous y connecter, rendez vous sur le site internet :

[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

- onglet "Mon compte"
- "Première connexion"
- entrez une adresse mail valide préalablement communiquée à la Direction relation clients.

# 2 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le Patrimoine Foncier, forte d'un patrimoine investi majoritairement en bureaux, et à 75 % à Paris, est restée robuste. Elle termine l'année 2020 sur une note positive, avec un dividende en hausse de 3,95 %, grâce à un taux d'occupation financier en progression et des charges maîtrisées. Ainsi, le dividende s'établit à 59,25 euros sans puiser dans le report à nouveau, pour un TDVM de 4,86 %. Le prix moyen de la part augmente, lui, de 0,71 %.

Enfin, le programme de rénovation des principaux actifs parisiens se poursuit. Les travaux engagés sur le site de l'avenue Claude Vellefaux, dans le 10ème arrondissement de Paris, sur une surface de 3 000 m<sup>2</sup>, avancent, et ont permis la signature d'un bail ferme de 12 ans avec une école supérieure de premier plan. La livraison est prévue pour la fin de l'année 2021.

**Légende :**  
Parc Equation 31000 TOULOUSE



## STRATÉGIE & RÉSULTATS

### 2020 : un environnement économique inédit, une croissance économique stoppée

L'année 2020 s'est ouverte par la propagation de la COVID-19, déclenchant une pandémie qui allait rapidement devenir mondiale. Dès le premier semestre, les conséquences des mesures sanitaires prises par les Etats provoquent une quasi-récession industrielle, même si l'année se conclut sur une orientation positive de la production industrielle mondiale. Mais seule l'Asie, hors Japon, efface les pertes du premier confinement. La plupart des économies occidentales terminent sur une baisse historique de leur PIB. Au global, le PIB mondial recule de près de 4%, masquant de fortes disparités entre pays, zones géographiques et secteurs d'activités.

La zone euro voit sa croissance économique s'établir à -6,1 % sur l'année 2020 (source Eurostat). Mais des écarts importants apparaissent selon les pays, en fonction des mesures sanitaires prises par les gouvernements et du poids des secteurs gagnants ou perdants dans leur économie (-3,7 % aux Pays-Bas, -4,9 % en Allemagne, -8,9 % en Italie et -10,8 % en Espagne).

Côté France, l'économie a mieux résisté au deuxième confinement à l'automne, avec un recul du PIB de 1,3 % sur le seul dernier trimestre, pénalisé surtout par la chute de la consommation des ménages tandis que l'investissement et le commerce extérieur se sont redressés.

Après un premier confinement dur entre mars et mai, la perte d'activité a été plus modérée lors du deuxième confinement de l'automne. Et sur le dernier trimestre, le PIB est inférieur de 5 % à son niveau un an auparavant. La consommation a de nouveau baissé fortement de 5,4 % sur cette période, en raison des fermetures de commerces, après un rebond de 18,2 % au trimestre précédent. A l'inverse, l'investissement a poursuivi sa reprise, en hausse de 2,4 %.

Par ailleurs, les exportations ont augmenté davantage que les importations en fin d'année, ce qui fait que le commerce extérieur contribue positivement à l'évolution du PIB au dernier trimestre.

Après une croissance de 1,5 % en 2019, l'une des plus importantes de la zone euro, l'année 2020 est, avec une chute de 8,1 % du PIB, celle d'une récession record pour la France depuis la Seconde Guerre mondiale. La consommation des ménages chute de 7,1 % sur l'ensemble de l'année. L'investissement a lui reculé de 9,8 %, quand les exportations ont plongé de 16,7 % et les importations de 11,6 %.

Dans ce contexte, de nombreux déséquilibres apparaissent, liés à l'envolée du poids de la dette publique et privée, à la hausse spectaculaire de l'épargne des ménages ou encore au faible ajustement de l'emploi. En 2020 selon l'INSEE, le taux de chômage atteint 8 % en moyenne sur l'année, soit 0,4 point de moins qu'en 2019. Toutefois, cette diminution est à nuancer et s'explique notamment par les mesures de soutien à l'économie mises en place par le gouvernement.

### La sphère financière résiste

Après un plongeon à la fin du premier trimestre, les marchés financiers ont fait preuve d'une résilience remarquable, boostés en novembre par une vaccination qui devient réalité, promesse d'un retour à une vie « normale ». Ils clôturent l'année en hausse aux Etats-Unis, en léger recul en Europe par rapport à début 2019.

Les émissions de titres privés ont atteint des records sur les marchés obligataires.

Dans un souci permanent de soutien à l'activité économique, la Banque Centrale Européenne a maintenu sa politique monétaire très accommodante. Les taux d'intérêt restent historiquement bas. L'OAT 10 ans affiche un taux à -0,34 % en fin d'année.

La prime de risque avec les marchés immobiliers conserve un niveau élevé, favorable à ces derniers.

### La pandémie, les mesures sanitaires et leurs conséquences

Un an après le début de la crise de la COVID-19, aucune région du monde n'a été épargnée par la récession en 2020. Au premier semestre, face à l'expansion de la pandémie à partir de mars, les gouvernements ont mis en place des mesures de confinement des populations particulièrement restrictives. Ces mesures ont précipité les pays dans une violente récession. Au troisième trimestre, l'activité a pu profiter d'un rattrapage partiel, à la faveur d'une levée partielle des restrictions induite par le ralentissement prononcé des contaminations durant l'été. Enfin, la résurgence de l'épidémie, tout particulièrement en Europe, à l'automne, a déclenché une nouvelle vague de restrictions. Le rebond d'activité du troisième trimestre 2020 n'a donc été que temporaire.

En France, un premier confinement strict a été mis en place entre mi-mars et mi-mai. Les possibilités de sorties étaient extrêmement réduites et la fermeture administrative des commerces dits « non essentiels » a concerné pratiquement toutes les activités en dehors des commerces alimentaires et des pharmacies.

Devant une seconde vague épidémique importante, la mise en place le 30 octobre, pour une durée d'un mois, d'un second confinement un peu moins contraignant a provoqué à nouveau la fermeture des commerces dits « non essentiels », la liste des commerces pouvant rester ouverts s'étant un peu élargie. Certains types de commerces n'ont pas obtenu l'autorisation de rouvrir, tels que les bars, restaurants ou salles de sports.

Différentes mesures d'accompagnements ont été proposées par le gouvernement qui a souhaité que les bailleurs puissent soutenir les locataires les plus fragiles dans ces périodes de fermetures. En légiférant, il a établi les conditions d'éligibilité aux aménagements de loyers des TPE lors du premier confinement puis a mis en place le principe d'un crédit d'impôt de 50 % au profit des bailleurs qui annuleraient le loyer du mois de novembre de certains locataires des secteurs les plus en difficulté (le loyer étant pris à 100 % pour les entreprises de moins de 250 salariés et à hauteur des deux tiers pour celles comptant entre 250 et 5000 salariés).

### 2021, perspectives

Après une troisième vague violente de COVID-19 à travers le monde au printemps 2021, qui se traduit par diverses mesures sanitaires telles qu'en France, couvre-feu, restrictions de circulation et fermetures de commerces dits « non essentiels », et bien que la pandémie soit loin d'être maîtrisée, les perspectives d'un rebond se dessinent de plus en plus clairement. Il s'appuiera sur deux piliers. D'abord, la vaccination qui semble la seule issue à un retour à la « vie normale » et qui semble faire ses preuves dans les pays où les campagnes sont les plus avancées. Ensuite, sur les soutiens budgétaires et les différents plans de relance, notamment aux Etats-Unis et en Europe.

### Le Marché des SCPI en 2020

A la fin de l'année 2020, la capitalisation des SCPI atteignait 71,4 milliards d'euros soit une hausse de 9 % par rapport à l'année précédente.

L'année 2020 a été marquée par un niveau de collecte des SCPI soutenu malgré le contexte de crise sanitaire. En effet, avec plus de 6 milliards d'euros collectés sur l'année elle constitue la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI malgré un repli de 30 % par rapport à 2019. Ce niveau de collecte s'explique par un très bon début d'année avec 2,6 milliards d'euros collectés et aussi par un rebond au cours du quatrième trimestre avec 1,6 milliard d'euros.

Le marché secondaire s'est maintenu quasiment au même niveau que l'année dernière à la fois en termes de valeur des parts (1,76 % vs 1,53 % en 2019) et de parts en attente (0,15 % vs 0,12 % en 2019).

Du côté performance, les SCPI Immobilier d'entreprise ont maintenu un niveau de distribution attractif de + 4,18 % (contre 4,4 % en 2019). La variation du prix moyen de la part (VPM) affiche une hausse de + 1,12 % du fait de la revalorisation de prix de part en début d'année. Sur le second semestre, les prix de parts sont restés stables.

Le volume des investissements réalisés par les SCPI est en baisse par rapport à 2019, effectivement elles ont réalisé pour 8,4 milliards d'euros d'acquisitions en 2020, contre 9,2 milliards d'euros en 2019 en favorisant la classe d'actif bureaux (65 %) et locaux commerciaux (15 %) et en ciblant l'étranger pour 40 %, l'Ile de France pour 38 % et 22 % en régions.

Le volume des actifs arbitrés au cours de l'année est également en légère baisse (1,2 milliard d'euros vs 1,7 milliard d'euros en 2019) et centré sur du bureau (77 %) situé en Ile de France (70 %).



18 rue Guisarde 75006 PARIS

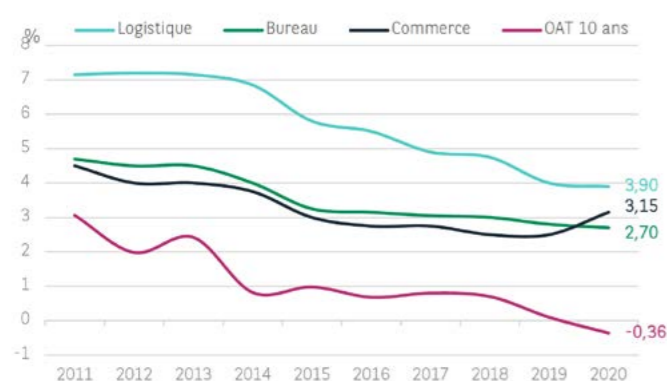
# LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

## Le Marché Immobilier en France en 2020

### Investissement :

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, en France, en 2020 est en recul de 35 % par rapport à 2019 qui fut une année exceptionnelle. Les volumes investis cette année, sont de l'ordre de 28 milliards d'euros ce qui se rapproche de la moyenne décennale. On note également un recentrage des investisseurs sur leur marché domestique avec 63 % d'investisseurs français, une nouvelle contraction du taux de rendement prime bureaux à 2,70 % ainsi qu'un recentrage des investissements sécurisés.

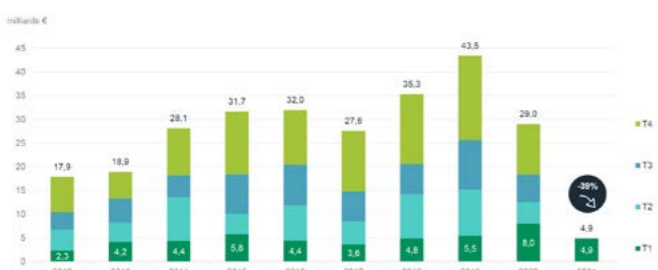
### Historique des taux de rendement "prime" & OAT 10 ans



source BNP PRE

### Investissement en immobilier d'entreprise en France

#### Historique des montants investis



source BNP PRE

### ► Bureaux

Le marché d'investissement en immobilier de bureau est en baisse de 29 % par rapport à 2019 avec 18,6 milliards d'euros investis. En Ile de France, avec un volume de 2,4 milliards d'euros qui comprend principalement de grandes transactions supérieures à 400 millions d'euros (futur siège d'ENGIE à la Garenne-Colombes ; Citylights à Boulogne Billancourt). En région, 2,5 milliards d'euros ont été engagés dont 42 % dans la métropole lyonnaise. Le taux de rendement "prime" (c'est-à-dire des meilleurs actifs) sur la classe d'actifs bureaux est en baisse et atteint un nouveau record à 2,70 % soit 10 points de base de contraction comparé à l'année dernière.

### ► Commerces

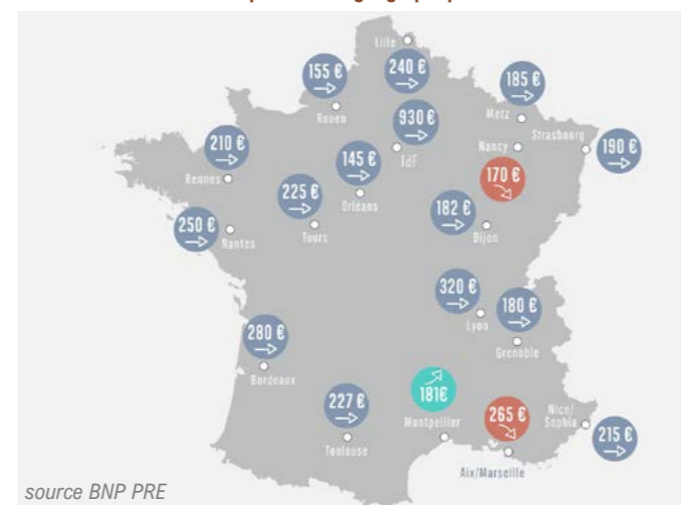
Les montants investis en commerce sont en baisse de 37 % par rapport à 2019, pour s'établir à 4,4 milliards d'euros en 2020. Cela inclut la vente d'un portefeuille d'1 milliard d'euros ainsi que deux transactions significatives à Paris. Après plusieurs années de baisse, le taux de rendement prime des commerces est reparti à la hausse et atteint 3,15 % contre 2,50 % à fin d'année 2019.

### ► Hôtels

Avec un volume de transaction de 871 millions d'euros (soit une baisse de 67 % par rapport à 2019) le marché de l'hôtellerie a clairement marqué le pas en 2020 face aux contraintes de déplacement. Ce faible niveau de transaction est principalement marqué par le manque de produits sur l'année. On note également un troisième trimestre atone mais le marché de la transaction termine l'année sur une meilleure note avec 262 millions d'euros. De nombreux acteurs se sont positionnés sur des produits en VEFA (vente en état futur d'achèvement) témoignant de leur confiance dans les fondamentaux du marché et sa capacité à rebondir.

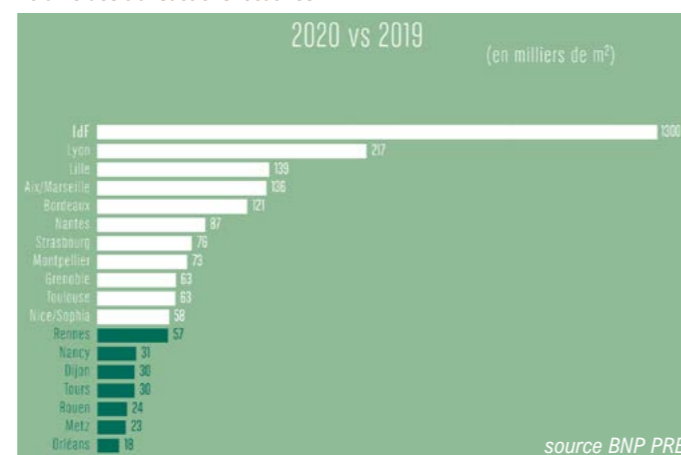
### Locatif :

#### Valeur locative de marché par secteur géographique



source BNP PRE

#### Volume des transactions locatives



source BNP PRE

### ► Bureaux

L'impact de la crise sanitaire a débouché sur une année très chahutée sur le marché locatif des bureaux à la fois sur l'Ile de France et sur les Régions.

Avec 1,3 millions de m² placés en Ile de France, nous constatons une demande utilisateur en chute libre de 45 % par rapport à une très bonne année 2019. On observe, sur certains secteurs, une hausse de l'offre de surface à fin d'année 2020 qui se traduit par un taux de vacance de 6,8% comparé à 5 % à fin 2019. Les loyers sont toujours orientés à la hausse sur l'année mais on note une inflexion depuis le milieu de l'année 2020 de l'ordre de 1 %.

Le constat est relativement similaire sur le marché des Régions avec 1,3 millions de m² placés sur l'année 2020, -36 % par rapport à l'année passée, corrélé à une hausse de +13 % de l'offre à un an. Encore une fois cette baisse est à deux vitesses, avec d'un côté les grandes surfaces fortement touchées (-64 %) et les petites plus résilientes (-18 %) et de l'autre les bureaux neufs (-46 %) plus impactés que les bureaux de seconde main (-28 %).

### ► Commerces

Une année difficile pour le marché locatif sur le commerce avec des moteurs de la demande frappés pleinement par la crise couplée à un développement du e-commerce. La tendance a été un maintien des loyers sur les meilleurs emplacements et une baisse significative sur les zones secondaires. Cependant, il faut noter une grande disparité entre les secteurs, certains se maintiennent (comme le sport, l'alimentaire spécialisé, l'équipement de la maison) et d'autres ont cruellement souffert (comme l'habillement, l'équipement de la personne ou les bijouteries).

### ► Hôtels

Cette situation inédite a impacté les taux d'occupation ainsi que le prix moyen des chambres d'hôtels sur cette année qui ont fortement chuté pour atterrir à 32,5 % (contre 69 % en 2019) et 77 € (contre 94 € en 2019). Les marchés régionaux font preuve de plus de résilience en accueillant la clientèle domestique lors de la saison estivale et d'autre part, les hôtels économiques accusent une baisse plus modérée grâce au retour progressif d'une clientèle professionnelle de proximité.

### Nouvelles tendances :

La pandémie de COVID-19 s'est avérée être un accélérateur de transformation de nos modes de vie, de consommation et de travail. Les grandes tendances qui s'en dégagent sont :

- Le Télétravail : volonté des salariés de pouvoir travailler n'importe où avec plus de mobilité et de flexibilité

- Les Services : mettre le bien-être au centre des préoccupations en apportant plus de services aux employés, comme la restauration, des services culturels, du sport et de la santé

- L'immobilier responsable : recherche de neutralité carbone, répondre au décret tertiaire, volonté d'intégrer une démarche ESG et ISR

Le bureau est en perpétuelle évolution et il faut bien prendre en compte ces changements pour répondre au mieux aux demandes des occupants. Nous intégrons pour cela une vision long terme afin de rendre le plus flexible possible nos espaces de travail. Des espaces qui doivent être prêts à évoluer, à s'adapter et à se moduler au fil du temps sans changement structurel, financier ou environnemental majeur.

Sources : BNP PRE ; BPCE ; JLL ; IEIF

# TABLEAU CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2020

	Global	Par part
Capital souscrit	12 852 000,00 €	153,00 €
Nombre de parts	84 000	
Nombre d'associés	3 264	
Valeur vénale / Expertise	136 634 041,00 €	1 626,60 €
Valeur de réalisation	132 622 376,08 €	1 578,84 €
Valeur de reconstitution	149 160 560,29 €	1 775,72 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur		1 219,77 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2020		1 207,80 €
Capitalisation (basée sur la valeur de marché net acquéreur au 31/12)	101 455 200,00 €	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2020		1 100,00 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2020 <sup>(1)</sup>		1 089,37 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2020 <sup>(1)</sup>		1 089,37 €
Bénéfice	5 005 110,93 €	59,58 €
Distribution de dividendes 2020	4 977 000,00 €	59,25 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2020)	2 973 467 €	35,40 €
Surface en m <sup>2</sup>	40 574 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine	36	
Taux d'occupation financier	82,89 %	
Taux d'occupation financier moyen réel (incluant les franchises et les travaux)	93,45 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2020 sur la valeur de marché soit 99,03 %

## MARCHÉ DES PARTS

### I. COLLECTE DES CAPITAUX

#### 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 suivants du code civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, par le décret n° 71.524 du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 4000 parts nouvelles, ouverte en date du 30 octobre 2000, a été clôturée le 29 décembre 2000 et entièrement souscrite par les associés du Patrimoine Foncier.

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

Au 31 décembre 2020, le nombre total de parts est de 84 000. Le capital est réparti entre 3 264 associés, les parts étant détenues à hauteur de 86 % par des personnes physiques et 14 % par des personnes morales.

#### Évolution du capital (en €) sur les 5 dernières années

	2016	2017	2018	2019	2020
Montant du capital nominal au 31/12	12 852 200	12 852 200	12 852 200	12 852 200	12 852 200
Nombre de parts au 31/12	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000
Nombre d'associés	3 052	3 046	3 035	3 008	3 264
Prix net acquéreur au 31/12	1 425,01	1 431,00	1 415,32	1 221,00	1 207,80



## II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHE DES PARTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Pour les acquéreurs :** Les demandes d'achat ou ordres d'achat sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix limite d'achat, sa durée de validité et la mention

de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la société de gestion de 4% HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

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

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

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

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

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

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

En tout, 412 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1 219,77€, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 21 décembre 2020, 53 parts ont été échangées à une valeur de 1 207,80€ net acquéreur par part, soit 1 100,00€ net vendeur.

	Nombre de part	Nombre d'ordres
Au cours de l'exercice 2020 :		
Ordres de vente exécutés	412	50
Ordres d'achat exécutés	412	32
Au 31/12/2020 :		
Ordres de vente non exécutés	450	23
Ordres d'achat non exécutés	2	1

### Évolution du marché des parts (en €) sur les 5 dernières années

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts cédées ou retirées	657	698	686	1 690	412
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,78 %	0,83 %	0,82 %	2,01 %	0,49 %
Demandes de cessions ou ordres de vente en suspens au 31/12 (nombre de parts)	64	-	565	258	450

### Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de la part net acquéreur au 31/12	1 425,01	1 431,00	1 415,32	1 221,00	1 207,80
Variation de prix de la part		+ 0,42 %	- 1,09 %	+ 13,73 %	- 1,08 %
				- 15,24 %	
Prix moyen pondéré de la part	1 425,01	1 428,00	1 426,91	1 211,13	1 219,77
Variation de prix moyen pondéré*		+ 0,21 %	- 0,08 %	- 15,12 %	+ 0,71 %
				- 14,40 %	

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

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



Prix moyen pondéré de la part (en €)



# PATRIMOINE

## I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

**Le patrimoine de votre SCPI Le Patrimoine Foncier se compose au 31 décembre 2020 de 36 actifs immobiliers représentant une surface totale de 40 574 m<sup>2</sup> soit un prix de revient brut, hors droits et frais, de 46 390 484 €.**

**Le Cabinet Robine & Associés, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2020 à 136 634 041 € hors droits.**

A patrimoine identique au 31 décembre 2020, la valeur du patrimoine de la société ressort à 136 634 041 € en 2020 contre 127 378 000 € en 2019, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 7,27 %.

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

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

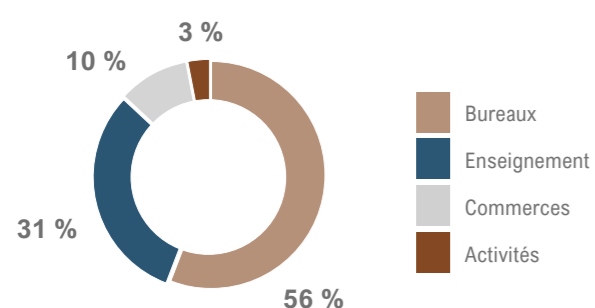
La valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé « Présentation du Patrimoine ».

### Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)

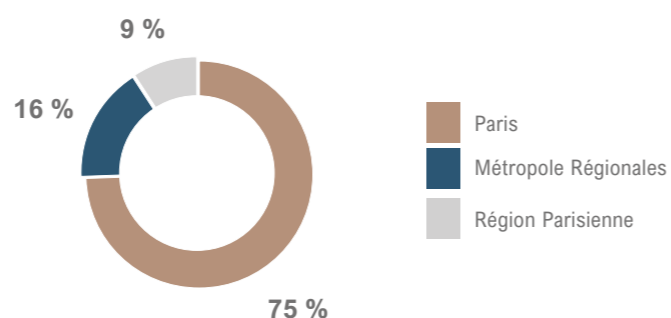
Répartition Géographique				TOTAL
Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales		
Répartition Sectorielle				
BUREAUX	55 791 041 40,8 %	7 970 000 5,8 %	12 460 000 9,1 %	76 221 041 56 %
ENSEIGNEMENT	42 730 000 31,3 %			42 730 000 31 %
COMMERCES	3 540 000 2,6 %	1 340 000 1,0 %	8 420 000 6,2 %	13 300 000 10 %
ACTIVITES		3 163 000 2,3 %	1 220 000 0,9 %	4 383 000 3 %
<b>TOTAL</b>	<b>102 061 041</b> 75 %	<b>12 473 000</b> 9 %	<b>22 100 000</b> 16 %	<b>136 634 041</b> 100 %

Valeurs en euros

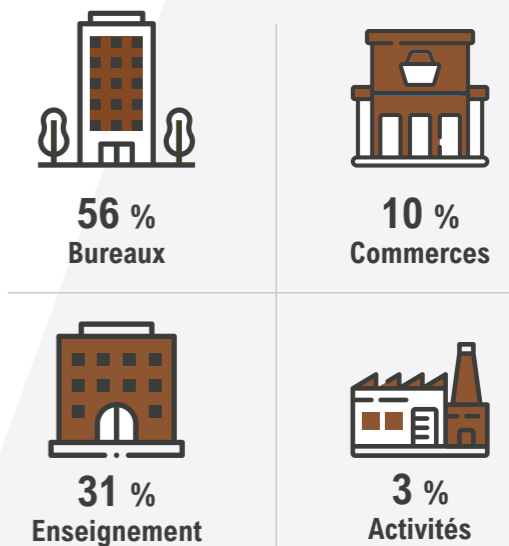
#### Répartition sectorielle



#### Répartition géographique



## Répartition de nos actifs



Paris 75 %  
Région parisienne 9 %  
Métropoles régionales 16 %

Carte Europe :



## II. GESTION DU PATRIMOINE

### A. Évolution du patrimoine immobilier

**Acquisition :** Lors de l'exercice 2020, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

**Cession :** Lors de l'exercice 2020, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

### B. Gestion locative

Le Patrimoine Foncier étant principalement investie en bureaux, actifs moins sensibles aux effets du confinement, les encaissements de loyers se situent à un niveau acceptable grâce aux efforts de relance des équipes chargées de leur recouvrement. Nous restons attentifs à la situation des autres actifs, tels que les commerces, plus touchés par des fermetures ou des baisses de fréquentation. Nous sommes bien sûr mobilisés pour rattraper les retards de paiement ou les différés acceptés dès que cela s'avère possible.

Votre SCPI affiche un taux d'occupation financier moyen en 2020 de 82,89 %.

Le montant des loyers facturés en 2020 ressort quant à lui à 7 606 141,42 € contre 7 100 722,71 € en 2019.

#### Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)

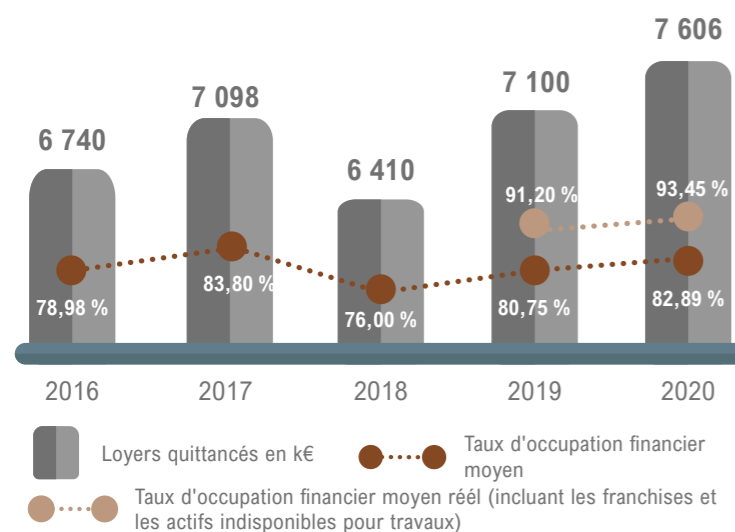
	2016	2017	2018	2019	2020
Loyers théoriques 100%	8 534 990	8 471 233	8 435 201	8 793 805	8 921 779
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	6 740 580	7 098 595	6 410 465	7 100 723	7 606 141
Variation	+ 5,31 %	- 9,69 %	+ 10,77 %	+ 7,12 %	
Franchise covid-19	-	-	-	-	- 210 800
Taux d'occupation financier moyen	78,98 %	83,80 %	76,00 %	80,75 %	82,89 %
Taux d'occupation moyen réel (incluant les franchises et les travaux)	-	-	-	91,20 %	93,45 %

#### Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - sur les 2 dernières années

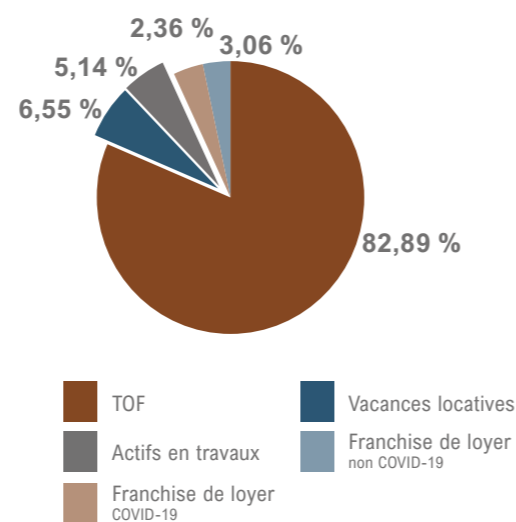
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2019	80,02 %	79,86 %	80,84 %	82,24 %
2020	85,02 %	83,39 %	83,77 %	79,42 %

Les surfaces vacantes représentent au 31/12/2020, 8 092 m<sup>2</sup> sur un total de 40 574 m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.

#### Évolution annuelle des loyers quittancés & du taux d'occupation financier



#### Taux d'occupation financier annuel 2020



9 avenue de Suffren 75007 PARIS



## I. PRINCIPAUX 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 2020, le poste «provisions pour gros entretien» représente 3 485 200 € après dotation de 2 235 000 € et reprise de 1 250 000 € en 2020.

Les dépenses de gros entretien réellement engagées en 2020 représentent un montant de 239 458 €.

Le poste «charges d'entretien du patrimoine locatif» représente un montant de 55 864 €.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2020 concernent les immeubles ci-après :

### Principaux travaux effectués au cours de l'année 2020

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT
10.22	29/31 Avenue Claude Vellefaux - PARIS (10 <sup>ème</sup> )	Restructuration immeuble (travaux immobilisés pour 797 625 €)	970 816 €
10.45	13 rue de Lourdes - TOULOUSE (31)	Travaux de climatisation sur les deux bâtiments	43 310 €
10.64	1 Boulevard Georges Andrier - THONON LES BAINS (74)	Travaux de copropriété : réfection terrasse commune (appels de fonds)	12 000 € TTC
10.27	210 rue du Faubourg Saint-Antoine - PARIS (12 <sup>ème</sup> )	Remplacement fenêtre sur rue par fenêtre coupe feu	7 261 €
10.51	20 rue Jean Daudin - PARIS (15 <sup>ème</sup> )	travaux de copropriété : ravalement façade courette intérieure (appels de fonds)	6 977 € TTC
10.21	15 rue de Milan - PARIS (9 <sup>ème</sup> )	Solde du chantier de rénovation : retenue de garantie	6 864 €
10.04	8/10 rue de la Ferme - BOULOGNE (92)	Remplacement platine interphone	6 674 €

### 27/31 avenue Claude Vellefaux | PARIS (10<sup>ème</sup>)

La SCPI Le Patrimoine Foncier possède un ensemble immobilier composé de 2 bâtiments situés au 29/31 avenue Claude Vellefaux à Paris 10<sup>ème</sup> représentant une surface totale d'environ 7 000 m<sup>2</sup>.

Suite à la demande d'extention du locataire, nous avons engagés sur ce site des travaux de restructuration sur une surface de 3 000 m<sup>2</sup>.

Cela a permis la signature d'un bail ferme de 12 ans avec une école supérieure de premier plan.

Les travaux de restructuration et de mise en conformité pour transformation ERP Formation avancent et la livraison est prévue pour fin 2021.



### Parc Equation - 13 rue de Lourdes | TOULOUSE (31)

La SCPI Le Patrimoine Foncier possède deux des trois immeubles composant cet ensemble immobilier à usage de bureaux, soit une surface totale d'environ 990 m<sup>2</sup>. Des travaux de réparation de la climatisation de chacun des bâtiments, (remplacement de compresseurs, de cartes électroniques, détendeurs) ont été réalisés pour un montant total de 43 310 euros hors taxes.

### 1 bld Georges Andrier | THONON LES BAINS (74)

La SCPI Le Patrimoine Foncier possède dans cet immeuble en copropriété, divers locaux totalisant une surface d'environ 523 m<sup>2</sup>. L'assemblée générale des copropriétaires a voté la réfection complète de la terrasse commune située au premier étage avec pose de dalles carrelées sur plots. La quote-part de la SCPI pour l'année 2020, s'est élevée à un montant d'environ 12 000 euros (appels de fonds copropriété).



## RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 5 005 111 €. Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84 000 parts de 59,58€ par part.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 59,25€ par part sur 2020.

Par ailleurs, une dotation de 28 111 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2020 et portera donc le report à nouveau à 2 973 467 € soit 35,40 € par part sur une base de 84 000 parts au 31 décembre 2020.

### Répartition du résultat de l'exercice 2020

Résultat de l'exercice 2020	5 005 111 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2019	2 945 356 €
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE</b>	<b>7 950 467 €</b>
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 59,25 € par part	
<b>SOIT UN TOTAL DE DIVIDENDE VERSÉ PROPOSÉ POUR 2020</b>	<b>- 4 977 000 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	2 973 467 €

### Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)

Dividende versé au titre de l'année	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende	72,00	64,02	57,00	57,00	59,25
TDVM**	5,05 %	4,48 %	4,00 %	4,71 %	4,86 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	1 425,01	1 428,00	1 426,91	1 211,13	1 219,77
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	18,49	35,94*	35,95	35,06	35,40

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

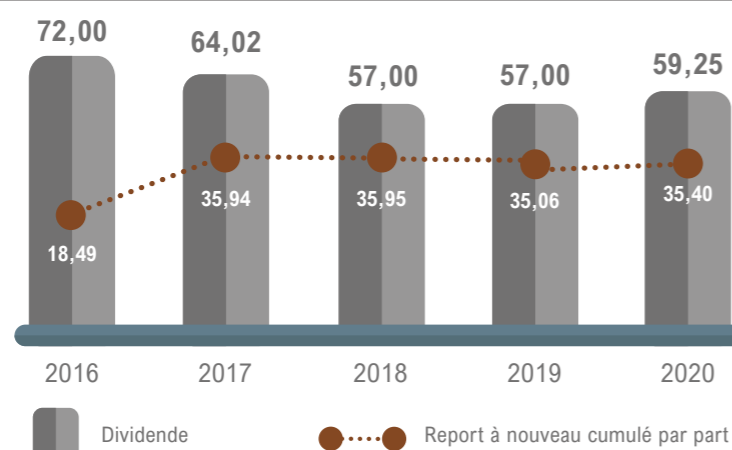
\*\* Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N.

### TAUX DE RENDEMENT INTERNE\* (TRI)

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2015 → 2020	2010 → 2020	2005 → 2020	2000 → 2020
<b>0,46 %</b>	<b>4,28 %</b>	<b>10,79 %</b>	<b>11,45 %</b>

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

### Évolution du dividende & du report à nouveau (en € par part)



## Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

	2016		2017		2018		2019		2020	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>PRODUITS</b>										
Terrains et constructions locatives	80,25	100,08%	84,51	100,19%	76,32	99,12%	84,53	93,28%	88,04	96,06%
Produits financiers avant prélèvements	-0,13	-0,16%	-0,21	-0,24%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,06	0,08 %	0,05	0,06 %	0,67	0,88 %	6,09	6,72%	3,61	3,94%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>80,18</b>	<b>100%</b>	<b>84,35</b>	<b>100%</b>	<b>76,99</b>	<b>100%</b>	<b>90,62</b>	<b>100%</b>	<b>91,65</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
<b>CHARGES EXTERNES</b>										
Commission de gestion	5,63	7,02%	5,95	7,05%	5,4	7,01%	6,53	7,20%	6,09	6,65%
Autres frais de gestion	3,85	4,80%	4,09	4,84%	3,79	4,92%	4,42	4,88%	3,79	4,14%
Entretien du patrimoine	4,89	6,10%	2,54	3,01%	15,77	20,48%	7,61	8,39%	3,52	3,84%
Charges locatives non récupérables	2,69	3,36%	3,8	4,51%	5,74	7,45%	5,88	6,49%	5,70	6,22%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>17,06</b>	<b>21,28%</b>	<b>16,38</b>	<b>19,42%</b>	<b>30,7</b>	<b>39,87%</b>	<b>24,45</b>	<b>26,98%</b>	<b>19,12</b>	<b>20,86%</b>
<b>CHARGES INTERNES</b>										
Amortissements nets du patrimoine									-	-
Autres amortissements nets									-	-
Provisions nettes pour travaux	2,15	2,68%	2,68	3,18%	-11,66	-15,14%	9,01	9,94%	11,73	12,79%
Autres provisions nettes	0,20	0,25%	0,89	1,05%	0,94	1,23%	1,3	1,43%	2,18	2,38%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2,35</b>	<b>2,94%</b>	<b>3,57</b>	<b>4,23%</b>	<b>-10,71</b>	<b>-13,92%</b>	<b>10,31</b>	<b>11,38 %</b>	<b>13,91</b>	<b>15,18 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>19,42</b>	<b>24,22%</b>	<b>19,95</b>	<b>23,65%</b>	<b>19,98</b>	<b>25,95%</b>	<b>34,76</b>	<b>38,35%</b>	<b>33,03</b>	<b>36,04%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>										
Résultat courant	60,76	75,78%	64,40	76,35%	57,01	74,05%	55,86	61,65%	58,62	63,96%
Report à nouveau	29,73	37,08%	35,55	42,14%	35,94	46,68%	35,95	39,67%	35,06	38,26%
Variation du report à nouveau	0,01	0,01%	5,82	6,90%	0,39	0,51%	0,01	0,01%	0,01	0,01%
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 prélèvement obligatoire</b>	<b>72,00</b>	<b>89,80%</b>	<b>64,02</b>	<b>75,90%</b>	<b>57,00</b>	<b>74,04%</b>	<b>57,00</b>	<b>62,90%</b>	<b>59,25</b>	<b>64,65%</b>
Distribution exceptionnelle	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b>	<b>72,00</b>	<b>89,80%</b>	<b>64,02</b>	<b>75,90%</b>	<b>57,00</b>	<b>74,04%</b>	<b>57,00</b>	<b>62,90%</b>	<b>59,25</b>	<b>64,65%</b>

## Emploi des fonds (en €)

	Total au 31/12/2019	2020	Total au 31/12/2020
<b>+ Fonds collectés</b>	16 691 179		16 691 179
<b>+ Cession d'immeubles</b>	21 335 496		21 335 496
<b>+ Divers (réserve)</b>	8 709 473		8 709 473
<b>+ Emprunts</b>			
- Commissions de souscription			
- Acquisitions d'immeubles	-56 300 108	-797 625	-57 097 733
- Frais d'acquisitions			
- Divers	3 019 518	-74 161	2 945 356
<b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-6 544 443</b>	<b>-871 786</b>	<b>-7 416 229</b>

## Évaluation du patrimoine de la société (en €)

Valeur de la société en	2016	2017	2018	2019	2020
Capitaux propres au 31 décembre	33 558 479,34 399,51	36 588 049,58 435,57	36 588 760,70 435,58	38 865 507,74 462,68	<b>38 893 618,67</b> <b>463,02</b>
Valeur comptable	33 558 479,34 399,51	36 588 049,58 435,57	36 588 760,70 435,58	38 865 507,74 462,68	<b>38 893 618,67</b> <b>463,02</b>
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	96 461 000,00 1 148,35	102 115 000,00 1 215,65	114 398 000,00 1 361,88	127 378 000,00 1 516,40	<b>136 634 041,00</b> <b>1 626,60</b>
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	91 624 584,32 1 090,77	96 943 471,38 1 154,09	107 462 203,86 1 279,31	123 132 408,21 1 465,86	<b>132 622 376,08</b> <b>1 578,84</b>
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ 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	103 379 578,35 1 230,71	109 387 072,65 1 302,23	121 368 385,19 1 444,86	138 789 956,24 1 652,26	<b>149 160 560,29</b> <b>1 775,72</b>

Toutes les valeurs en marron figurant dans ce tableau sont les valeurs en €/part.

### Article D. 441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)
-----------------------	-----------------	------------------	------------------	---------------------	-----------------------

### Article D. 441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)
-----------------------	-----------------	------------------	------------------	---------------------	-----------------------

#### (A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées	8					196						
Montant total des factures concernées HT		137,02	6 000,00	-	1 535,89	7 672,91		490 432,50			441 960,16	932 392,66
% du montant total des achats HT de l'exercice		0,002%	0,078%		0,02%	0,10%						
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice								5,68%	0,00%	0,00%	5,12%	10,80%

#### (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues		N/A						N/A				
Nombre total des factures exclues		N/A						N/A				

#### (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)

Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs	Paiement à réception des factures par le client
---	--	---

15 rue de Milan 75009 PARIS



## RÉGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI Le Patrimoine Foncier comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Crédit d'impôt :

L'article 20 de la loi de finances pour 2021 instaure un crédit d'impôt destiné aux bailleurs qui consentent à des abandons de loyers au titre du mois de novembre 2020 aux entreprises locataires impactées par les conséquences des mesures restrictives prises par le gouvernement dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire pour lutter contre l'épidémie de COVID-19. Montant par part à déclarer pour l'obtention du crédit d'impôt : 0,5353 €.

## I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier 2020	
Revenu Brut	7 367 686 €
Charges déductibles	1 495 717 €
Intérêts d'emprunt	7 963 €
Revenu net Soit par part en pleine jouissance	5 864 006 € 69,81 €
Soit un total par part en pleine jouissance	69,81 €

Revenu financier 2020	
Revenu global	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

## II. PERSONNES MORALES

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	5 005 110,93 €
Réintégrations	2 454 777,00 €
Déductions	- 1 270 000,00 €
Plus value de cessions	0,00 €
<b>Résultat fiscal</b>	<b>6 189 887,93 €</b>
Soit par part en pleine jouissance	73,69 €

### Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)

	2016	2017	2018	2019	2020
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP)	41,09	73,98	44,10	65,47	69,81
Produits financiers brut	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	65,37	88,29	47,52	95,39	73,69

## TRÉSORERIE

Au 31 décembre 2020, elle s'établit à 474 002 € contre 158 906 € au 31 décembre 2019, étant rappelé qu'elle ne tient pas compte de la distribution du solde de dividendes 2020 s'élevant à 1 461 600 €.

### Recours à l'emprunt

La SCPI Le Patrimoine Foncier est autorisée conformément à la 9<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 8 juin 2020 à emprunter à hauteur de 5.000.000 d'euros. La SCPI dispose d'une facilité de caisse notamment dans le cadre d'attente d'arbitrages ou la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles, à hauteur de 3 000 000 € dont les conditions financières sont :

- 0,80 % plus Euribor positif 3 mois.

Elle dispose aussi d'un contrat d'emprunt de 1 M€ aux conditions financières suivantes :

- 1,15 % plus Euribor 3 mois, assorti d'une commission de non-utilisation de 0,40 %.

La facilité de caisse a également été utilisée ponctuellement au cours de l'exercice 2020.

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

**Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de porter cette autorisation à 8 000 000 € compte tenu de l'opération de restructuration de l'immeuble situé avenue Claude Vellefaux.**

**A terme certains arbitrages seront engagés pour achever le financement de ces travaux. Dès lors, nous proposerons que l'autorisation d'emprunt revienne au montant initial soit 5 000 000 €.**

3

COMPTES  
DE L'EXERCICE

AU 31/12/2020





# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION _____	31
ÉTAT DU PATRIMOINE _____	32
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES _____	33
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE _____	34
ANNEXES _____	35
DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE _____	42
DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT _____	44

## **PRÉSENTATION DES COMPTES**

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC-2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI.

## **L'ÉTAT DU PATRIMOINE**

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

## **LE COMPTE DE 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.

**État du patrimoine**  
au 31 décembre 2020

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions s/sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	45 262 931,17	136 634 041,00	45 281 372,01	127 378 000,00
Immobilisations en cours	1 127 552,42		329 927,52	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-3 485 200,00		-2 500 200,00	
Provisions pour risques et charges	-100 000,00	-100 000,00	-20 000,00	-20 000,00
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>42 805 283,59</b>	<b>136 534 041,00</b>	<b>43 091 099,53</b>	<b>127 358 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des Immo financières non contrôlées				
Avances cpte courant & créances rattachées IF C				
Avances cpte courant & créances rattachées IF NC				
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>				
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres ( fonds roulement...)	103 097,51	103 097,51	93 736,32	93 736,32
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 143 054,51	1 143 054,51	633 403,89	633 403,89
Autres créances	51 863,74	51 863,74	77 336,29	77 336,29
Provisions pour dépréciation des créances	-438 660,73	-438 660,73	-273 806,77	-273 806,77
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	474 001,94	474 001,94	158 906,44	158 906,44
<b>TOTAL III (Actifs d'Exploitation)</b>	<b>1 333 356,97</b>	<b>1 333 356,97</b>	<b>689 576,17</b>	<b>689 576,17</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-1 883 115,28	-1 883 115,28	-1 835 053,76	-1 835 053,76
Dettes d'exploitation	-265 478,57	-265 478,57	-353 299,75	-353 299,75
Dettes diverses	-3 096 428,04	-3 096 428,04	-2 726 814,45	-2 726 814,45
<b>TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)</b>	<b>-5 245 021,89</b>	<b>-5 245 021,89</b>	<b>- 4 915 167,96</b>	<b>- 4 915 167,96</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>38 893 618,67</b>		<b>38 865 507,74</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>132 622 376,08</b>		<b>123 132 408,21</b>

**Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres**  
au 31 décembre 2020

	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES — ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</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 et de fusion</b>				
Prime d'émission	3 839 179,21			3 839 179,21
Prime d'émission en cours de souscription	-			-
Prime d'émission remboursée	-			-
Prime de fusion	-			-
Prime de réduction de capital	303 621,73			303 621,73
Prélèvement sur prime d'émission	-			-
Prélèvement sur prime de fusion	-			-
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation	-			-
Écart de réévaluation	-			-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
	-			-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
	10 215 877,81	-		10 215 877,81
<b>Réserves</b>				
	8 709 472,58			8 709 472,58
<b>Report à nouveau</b>	3 019 517,51	-74 161,10		2 945 356,41
<b>Résultat de l'exercice</b>	4 713 838,90	-4 713 838,90	5 005 110,93	5 005 110,93
<b>Acomptes sur distribution</b>	-4 788 000,00	4 788 000,00	-4 977 000,00	-4 977 000,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>38 865 507,74</b>	<b>0,00</b>	<b>28 110,93</b>	<b>38 893 618,67</b>

## Compte de résultat de l'exercice — au 31 décembre 2020

	31/12/2020	31/12/2019
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	7 606 141,42	7 100 722,71
Loyers incidence Covid	-210 800,15	-
Charges facturées	1 237 203,52	1 197 726,27
Produits annexes	297,31	2 207,38
Reprise de provisions pour gros entretiens	1 250 000,00	820 000,00
Transfert de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL I (Produits immobiliers)</b>	<b>9 882 842,10</b>	<b>9 120 656,36</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 1 237 203,52	- 1 197 726,27
Travaux de gros entretiens	- 239 458,04	- 531 360,53
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 55 863,63	- 107 512,43
Dotation aux provisions pour gros entretiens	- 2 235 000,00	- 1 576 800,00
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 479 167,37	- 494 161,39
<b>TOTAL II (Charges immobilières)</b>	<b>- 4 246 692,56</b>	<b>- 3 907 560,62</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>5 636 149,54</b>	<b>5 213 095,74</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	857,85	28 952,78
Transferts de charges d'exploitation	-	-
<b>TOTAL I (Produits d'exploitation)</b>	<b>857,85</b>	<b>28 952,78</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Commissions de la société de gestion	- 511 930,19	- 548 314,71
Charges d'exploitation de la société	- 230 286,01	- 321 020,69
Charges prélevées sur capitaux propres	-	-
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 18 440,84	- 39 330,94
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 165 711,81	- 98 836,47
<b>TOTAL II (Charges d'exploitation)</b>	<b>- 926 368,85</b>	<b>- 1 007 502,81</b>
<b>Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I-II)</b>	<b>- 925 511,00</b>	<b>- 978 550,03</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I (Produits financiers)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	- 8 486,96	- 29 849,06
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
<b>TOTAL II (Charges financières)</b>	<b>- 8 486,96</b>	<b>- 29 849,06</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>- 8 486,96</b>	<b>- 29 849,06</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	382 959,35	529 561,13
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I (Produits exceptionnels)</b>	<b>382 959,35</b>	<b>529 561,13</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	-	418,88
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	80 000,00	20 000,00
<b>TOTAL II (Charges exceptionnelles)</b>	<b>80 000,00</b>	<b>- 20 418,88</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>302 959,35</b>	<b>509 142,25</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>5 005 110,93</b>	<b>4 713 838,90</b>

## ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2020, dont le total est de 38 893 618,67 € et au compte de résultat de l'exercice, dégagant un bénéfice de 5 005 110,93 €.

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

### 1. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Évaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE

### 2. Informations sur les comptes

2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 État des amortissements	PRODUITE
2.4 État des provisions	PRODUITE
2.5 Écart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE

### 3. Informations diverses

3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	Non applicable
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	PRODUITE
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	Non applicable
3.12 Informations complémentaires	PRODUITE
3.13 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.14 Événements significatifs	PRODUITE

## I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### 1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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

- ▶ continuité de l'exploitation,
- ▶ permanence des méthodes,
- ▶ indépendance des exercices.

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

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

#### 1- 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.

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

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

### 1.2 Evaluation des immeubles

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

### 1.3 Plan pluriannuel d'entretien

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

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

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

	Montant provision au 31/12/2020	Dotations		Reprise		Montant provision 2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	
Dépenses prévisionnelles 2020	<b>1 250 000,00</b>				-1 250 000,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2021)	<b>727 200,00</b>		2 199 800,00			2 927 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2022)	<b>482 400,00</b>		-149 200,00			333 200,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2023)	<b>15 200,00</b>		34 600,00			49 800,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2024)	<b>25 400,00</b>		15 200,00			50 800,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2025)	0,00		124 400,00			124 400,00
<b>Total</b>	<b>2 500 200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 235 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 250 000,00</b>	<b>3 485 200,00</b>

### 1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise

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

### 1.5 Valeur des terrains

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

## II. INFORMATIONS SUR LES COMPTES

### 2.1 Mouvements de l'actif immobilisé

	À nouveau au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2020
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et Immeubles	44 850 562,70			44 850 562,70
Agencements aménagements en cours	329 927,52	797 624,90	0,00	1 127 552,42
Agencements aménagements divers	378 982,37	0,00	0,00	378 982,37
<b>Sous-total</b>	<b>45 559 472,59</b>	<b>797 624,90</b>	<b>0,00</b>	<b>46 357 097,49</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Dépôts et cautionnements versés	73 728,32	13 086,95	3 725,76	83 089,51
Parts Crédit Coopératif	20 008,00	0,00	0,00	20 008,00
<b>Sous-total</b>	<b>93 736,32</b>	<b>13 086,95</b>	<b>3 725,76</b>	<b>103 089,51</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>45 653 208,91</b>	<b>810 711,85</b>	<b>3 725,76</b>	<b>46 460 195,00</b>

### 2.2 Liste des immeubles

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

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)	
<b>BUREAUX</b>					
<b>10-04</b>	8 rue de la Ferme - <b>BOULOGNE-BILLANCOURT</b> (92100)	juillet 1971	100	1 858	4 303 286
<b>10-13</b>	4 rue Paul Bert - <b>ISSY LES MOULINEAUX</b> (92130)	septembre 1976	100	285	115 226
<b>10-19</b>	146 rue Montmartre - <b>PARIS</b> (75002)	Août 1973	100	170	76 225
<b>10-21</b>	15 rue de Milan - <b>PARIS</b> (75009)	septembre 1971	100	2 480	5 105 882
<b>10-24</b>	15/17 rue G. Cavaignac - <b>PARIS</b> (75011)	avril 1970	100	114	103 665
<b>10-25</b>	13 rue Faidherbe - <b>PARIS</b> (75011)	décembre 1969	100	860	222 399
<b>10-27</b>	210 rue du Faubourg Saint-Antoine - <b>PARIS</b> (75012)	mai 1971	100	2 267	3 670 125

## 2.2 Liste des immeubles (suite)

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>					
10-29	56 rue Daguerre - <b>PARIS</b> (75014)	septembre 1973	100	676	201 233
10-30	3 rue Clairaut - <b>PARIS</b> (75017)	juillet 1983	100	430	408 106
10-32	29 rue du Maroc - <b>PARIS</b> (75019)	mai 1979	100	450	403 380
10-33	64/70 rue de Crimée - <b>PARIS</b> (75019)	janvier 1980	100	435	385 432
10-35	18/20 rue Ramus - <b>PARIS</b> (75020)	février 1980	100	532	548 994
10-40 & 41	2 villa Thorain - 5 villa de la Providence - <b>ANTONY</b> (92160)	décembre 1990	100	484	994 763
10-43	59 rue des Martyrs - <b>PARIS</b> (75009)	juin 1994	100	35	152 449
10-45	13 rue de Lourdes - <b>TOULOUSE</b> (31300)	septembre 1996	100	991	609 796
10-48	Le Montaigne - 84 rue de Marseille - <b>LYON</b> (69007)	juillet 1997	100	163	144 827
10-53	Le Métroport - <b>VILLENEUVE D'ASCQ</b> (59650)	janvier 1999	100	872	613 205
10-54	Arche des Dolines - <b>SOPHIA ANTIPOLIS</b> (06560)	décembre 2002	100	4 458	3 292 899
10-55	Technoclub Bât F - <b>BLAGNAC</b> (31700)	juillet 2003	100	635	442 102
10-56	15-19 rue Edouard Delesalle - <b>LILLE</b> (59000)	avril 2003	100	2 344	2 567 000
<b>SOUS-TOTAL BUREAUX</b>				<b>20 539</b>	<b>24 360 994</b>

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>					
10-42	18 rue Guisarde - <b>PARIS</b> (75006)	juin 1994	100	70	381 123
10-46	55 place Rihour - <b>LILLE</b> (59000)	janvier 1997	100	411	472 592
10-50	72 rue Saint Dominique - <b>PARIS</b> (75007)	septembre 1998	100	91	442 102
10-51	20 rue Jean Daudin - <b>PARIS</b> (75015)	janvier 1999	100	311	411 612
10-52	14/16 rue du Paquier - <b>ANNECY</b> (74002)	janvier 1999	100	576	1 105 255
10-57	15 rue du Grand Rabin Haguenau - <b>NANCY</b> (57000)	juillet 2003	100	2 382	2 966 389
10-60	6 place de la République - <b>MULHOUSE</b> (68100)	décembre 2009	100	509	1 470 000
10-61	2 place de l'Hôtel de Ville - <b>PERIGUEUX</b> (24000)	novembre 2011	100	373	220 000
10-62	9 avenue de Suffren - <b>PARIS</b> (75007)	février 2013	100	71	344 304
<b>SOUS-TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>				<b>4 794</b>	<b>7 813 377</b>

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>					
10-63	13-15 rue Dupaty - <b>LA ROCHELLE</b> (17000)	février 2013	100	583	1 522 117
10-64	1 Boulevard Georges Andrier - <b>THONON LES BAINS</b> (74200)	février 2013	100	524	774 108
<b>SOUS-TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>				<b>1 107</b>	<b>2 296 225</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS</b>					
10-49	106 avenue Georges Clémenceau - <b>BRY SUR MARNE</b> (94360)	Mai 1998	100	3 031	1 265 327
10-59	Zone de l'Alouette - <b>LIEVIN</b> (62800)	février 2009	100	1 513	1 137 849
<b>SOUS-TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS</b>				<b>4 544</b>	<b>2 403 176</b>
<b>ENSEIGNEMENT</b>					
10-22	29/31 avenue Claude Vellefaux - <b>PARIS</b> (75010)	août 1970	100	7 280	3 815 305
10-58	25 rue Claude Tillier - <b>PARIS</b> (75012)	avril 2005	100	2 310	5 701 408
<b>SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT</b>				<b>9 590</b>	<b>9 516 713</b>
<b>TOTAL SCPI LE PATRIMOINE FONCIER</b>				<b>40 574</b>	<b>46 390 485</b>

## 2.4 État des provisions

	À nouveau au 01/01/2020	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2020
<b>1. Pour dépréciation</b>				
Des comptes clients*	273 806,77	165 711,81	857,85	438 660,73
<b>2. Pour risques et charges</b>				
Provision pour risques et charges	20 000,00	80 000,00		100 000,00
Gros entretien	2 500 200,00	2 235 000,00	1 250 000,00	3 485 200,00
<b>TOTAUX</b>	<b>2 794 006,77</b>	<b>2 480 711,81</b>	<b>1 250 857,85</b>	<b>4 023 860,73</b>

\* Les créances non réglées sont intégralement provisionnées pour le montant hors taxes sous déduction des montants des dépôts de garantie détenus

## 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat 2019 était de 4 713 838,90 € Il a été distribué un dividende de 4 788 000,00 € et la différence, soit -74 161,10 €, a été prélevée sur le report à nouveau.

## 2.7 Variation du compte de report à nouveau

Comme mentionné précédemment, le compte de report à nouveau s'élève au 31 décembre 2020 à 2 945 356,41 euros, il se décompose :

Report à nouveau au 01/01/2020	3 019 517,51
Affectation du résultat 2019	-74 161,10
<b>Total du report à nouveau au 31/12/2020</b>	<b>2 945 356,41</b>

## III. INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1 Produits à recevoir

Locataires factures à établir	2 277,68
Avoirs à recevoir	14 502,00
<b>TOTAL</b>	<b>16 779,68</b>

### 3.2 Charges à payer

Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	88 335,60
Dettes d'exploitation - Rémunération de la gérance	24 810,25
Dettes d'exploitation - Avoirs à établir	-
<b>Sous-total</b>	<b>113 145,85</b>
Dettes diverses - Charges à payer	13 294,47
Dettes diverses - Charges d'Etat à payer	7 980,00
Intérêts courus à payer	523,59
<b>Sous-total</b>	<b>21 798,06</b>
<b>TOTAL</b>	<b>134 943,91</b>

## 3.5 Etat des charges à répartir

	Au 01/01/2020	Variation de	Dotations de	Au 31/12/2020
Frais d'acquisition 2011	1 494,10	-	1 494,10	0,00
Frais d'acquisition 2013	49 318,07	-	16 439,34	32 878,73
Frais d'acquisition 2017	1 014,77	-	507,40	507,37
<b>TOTAL</b>	<b>51 826,94</b>	<b>-</b>	<b>18 440,84</b>	<b>33 386,10</b>

## 3.7 Charges et produits exceptionnels

CHARGES		PRODUITS	
Provisions pour risques et charges	80 000,00	Indemnité Compensatrice de Réserve	361 618,00
<b>TOTAL</b>	<b>80 000,00</b>	Renégociation Expertise	21 341,35
		<b>TOTAL</b>	<b>382 959,35</b>

## 3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

Il n'a été souscrit aucun emprunt sur l'année 2020.

## 3.10 Cession de parts

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

## 3.12 Informations complémentaires

Le montant des honoraires du Commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 23 000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

## 3.13 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droits de 136 634 041 €.

## 3.14 Evénements significatifs

La crise sanitaire liée au COVID-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire le 23 mars 2020 a eu pour conséquences sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2020 la baisse des produits immobiliers, compte-tenu d'impayés ou encore d'annulations de loyers consentis à quelques locataires. Ces avoirs s'élèvent à 210 800,15 € au titre de 2020.

La pandémie pourra également avoir des conséquences sur les exercices à venir. Cependant, au vu des incertitudes existantes à ce jour, la SCPI n'est pas encore en mesure d'en évaluer l'impact.

## DÉTAIL DE L'ACTIF

31/12/2020

31/12/2019

### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Bâtiments	44 850 562,70	44 850 562,70
Agencements	378 982,37	378 982,37
Frais d'acquisition des immeubles	33 386,10	51 826,94
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
<b>Total</b>	<b>45 262 931,17</b>	<b>45 281 372,01</b>

### LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Locataires débiteurs	1 092 260,68	526 911,26
Charges à régulariser	48 516,15	102 435,03
Factures à établir	2 277,68	4 057,60
<b>Total</b>	<b>1 143 054,51</b>	<b>633 403,89</b>

### AUTRES CRÉANCES

T.V.A. déductible	-	31 414,93
T.V.A. à régulariser clients	-	192,39
T.V.A. crédit	-	-
T.V.A. sur factures à recevoir	14 722,60	22 000,00
Produits à recevoir	4,51	4,51
Notaire	4 329,19	3 829,19
Débiteurs/créditeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	32 807,44	19 895,27
<b>Total</b>	<b>51 863,74</b>	<b>77 336,29</b>

### DISPONIBILITÉS

Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	474 001,94	158 906,44
<b>Total</b>	<b>474 001,94</b>	<b>158 906,44</b>

## DÉTAIL DU PASSIF

31/12/2020

31/12/2019

### PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

Provision antérieure	2 500 200,00	1 743 400,00
Reprise de la période	- 1 250 000,00	- 820 000,00
Reprise pour le transfert s/RAN	-	-
Dotation de la période	2 235 000,00	1 576 800,00
<b>Provision fin de période</b>	<b>3 485 200,00</b>	<b>2 500 200,00</b>

### PROVISIONS POUR RISQUES

Provision antérieure	20 000,00	-
Reprise de la période	-	-
Dotation de la période	80 000,00	20 000,00
<b>Provision fin de période</b>	<b>100 000,00</b>	<b>20 000,00</b>

### DETTES FINANCIÈRES

Dépôts de garantie - locataires	1 882 591,69	1 835 053,76
Découvert BFCC autorisé	-	-
Découvert PALATINE autorisé	-	-
Emprunt	-	-
Intérêts courus	523,59	-
<b>Total</b>	<b>1 883 115,28</b>	<b>1 835 053,76</b>

### DETTES D'EXPLOITATION

Rémunération de la gérance	24 832,03	21 723,20
Fournisseurs d'exploitation	8 275,18	12 171,41
Factures non parvenues	88 335,60	136 650,00
Locataires créditeurs	101 575,25	123 632,08
Avoirs à établir	-	3 532,00
Charges à régulariser	42 460,51	55 591,06
<b>Total</b>	<b>265 478,57</b>	<b>353 299,75</b>

### DETTES DIVERSES

T.V.A. à payer	98 939,00	38 748,00
T.V.A. collectée sur créances locataires	145 699,09	63 270,37
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	379,61	-
C.R.L.	-	0,04
Charges d'Etat à payer	7 980,00	15 939,00
Charges à payer	13 294,47	13 294,47
Solde notaire	-	-
Associés dividendes à payer	2 830 135,87	2 595 562,57
<b>Total</b>	<b>3 096 428,04</b>	<b>2 726 814,45</b>

PRODUITS	31/12/2020	31/12/2019
<b>CHARGES REFACTUREES</b>		
Refacturation taxes foncières	475 766,45	485 597,09
Refacturation taxe sur les bureaux	157 870,19	109 038,88
Diverses refacturations	12 001,28	13 096,28
Provisions sur charges	591 565,60	589 994,02
<b>Total</b>	<b>1 237 203,52</b>	<b>1 197 726,27</b>

PRODUITS ANNEXES	31/12/2020	31/12/2019
Refacturations privatives assujetties à TVA	160,00	-
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers (chèques prescrits, écart provisions N-1)	137,31	2 207,38
Condamnation locataire art. 700	-	-
<b>Total</b>	<b>297,31</b>	<b>2 207,38</b>

TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES	31/12/2020	31/12/2019
Indemnités d'assurance	-	-

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2020	31/12/2019
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-	-
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	-	-
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS	31/12/2020	31/12/2019
Produits divers	382 959,35	526 162,13
Dégrèvements taxe foncière	-	3 399,00
Reprise provision sur risque exceptionnel	-	-
<b>Total</b>	<b>382 959,35</b>	<b>529 561,13</b>

CHARGES	31/12/2020	31/12/2019
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>		
Dépenses d'entretien	55 863,63	107 512,43
<b>TOTAL</b>	<b>55 863,63</b>	<b>107 512,43</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Impôts fonciers non récupérables	150 291,55	154 872,91
Taxes sur les bureaux non récupérables	61 906,81	62 562,92
Provisions pour charges sur lots vacants	266 969,01	276 725,56
Assurance	-	-
Taxes sur les logements vacants	-	-
C.R.L.	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>479 167,37</b>	<b>494 161,39</b>

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	31/12/2020	31/12/2019
<b>TOTAL</b>	<b>511 930,19</b>	<b>548 314,71</b>

CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2020	31/12/2019
Honoraires de commissaire aux comptes	23 000,00	20 000,00
Honoraires d'expertises	51 853,00	44 653,00
Honoraires dépositaire	16 775,89	15 000,00
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières	-	-
Honoraires de commercialisation	6 765,00	117 772,59
Honoraires d'avocats	18 753,50	16 416,68
Frais d'actes et contentieux	3 208,52	9 446,67
Information des associés (rapports annuels / documentations)	-	-
Déplacements, missions, réceptions	2 202,91	6 998,87
TVA non récupérable	23 179,99	16 895,83
C.V.A.E.	73 139,00	59 932,00
Rémunération du conseil	9 550,00	12 700,00
Cotisations AMF et redevances diverses	1 046,63	913,43
Services bancaires	808,56	288,88
Pertes sur créances recouvrables	-	-
Autres charges	3,01	2,74
<b>SOUS TOTAL 1</b>	<b>230 286,01</b>	<b>321 020,69</b>

FRAIS PRÉLEVÉS SUR LES CAPITAUX PROPRES	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Frais d'acquisition	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Commissions de souscriptions	-	-
TVA s/Commissions de souscriptions	-	-
<b>Frais prélevés sur la réserve de +value s/cession actif immo.:</b>		
Commissions d'arbitrages	-	-
<b>SOUS TOTAL 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL 1 + 2</b>	<b>230 286,01</b>	<b>321 020,69</b>

CHARGES FINANCIERES	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'intérêts des emprunts	8 486,96	29 849,06

DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	31/12/2020	31/12/2019
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	-	-
Dotations amortissement droit d'occupation	-	-

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	31/12/2020	31/12/2019
Dotations amortissement frais acquisition	18 440,84	39 330,94
Dotations amortissement frais émission emprunts	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>18 440,84</b>	<b>39 330,94</b>

CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES	31/12/2020	31/12/2019
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	418,88
Autres charges exceptionnelles	80 000,00	20 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>80 000,00</b>	<b>20 418,88</b>



# 4 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article «19.1- Nomination» des statuts de la SCPI, le Conseil de Surveillance est composé de 7 à 10 membres, choisis parmi les associés et élus pour 3 ans. Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 7 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2019 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021, soit en juin 2022.

## **I. FRAIS DE DEPLACEMENT**

Les membres du Conseil de Surveillance ont pu bénéficier du remboursement sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, conformément à l'article «19.5 - Rémunération» des statuts de la SCPI.

Lors de l'Assemblée Générale, une résolution sera soumise à votre approbation.

## **II. REMUNERATION**

Conformément à l'article «19.5- Rémunération» des statuts de la SCPI, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale maximum de 17 000 €, celle-ci est répartie entre les membres du conseil de surveillance.

Lors de l'Assemblée Générale, une résolution sera soumise à votre approbation.



# SCPI LE PATRIMOINE FONCIER

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 JUIN 2021

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI « 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 2020.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni les 27 janvier, 17 avril, 24 juillet et 23 octobre 2020 en séance trimestrielle.

De plus, il s'est tenu une réunion supplémentaire pour tous les membres du Conseil de Surveillance le 25 septembre 2020 afin de faire le point sur la situation concernant l'actif situé 29/31, av Claude Vellefaux PARIS (75010) (travaux, bail et financement).

### Estimation du patrimoine,

L'actualisation globale pour 2020 des 36 actifs de notre patrimoine immobilier par le cabinet François ROBINE fait ressortir une revalorisation de 7,30 % à 136 634 041 € hors droits, à comparer aux 127 378 000 € hors droits de 2019 pour les mêmes actifs.

Les plus fortes revalorisations en valeurs vénales hors droits concernent :

- L'immeuble du 29/31, av Claude Vellefaux PARIS (75010) + 43,8 % sur l'exercice 2020.
- L'immeuble du 56 rue Daguerre 75014 Paris + 7,9 % sur l'exercice 2020.
- L'immeuble du 5-7 rue Soutrane, 06560 SOPHIA ANTIPOLIS - VALBONNE + 2,9 % sur l'exercice 2020.

Les plus fortes décotes en valeurs vénales hors droits de nos actifs sont :

- L'immeuble du 2 Villa Thorain 92160 ANTONY - 14,8 % sur l'exercice 2020
- L'immeuble du 18 rue Guisarde 75006 PARIS - 13,8 % sur l'exercice 2020
- L'immeuble du 14/16 rue Paquier 74000 ANNECY - 26,7 % sur l'exercice 2020.

### Evolution du patrimoine,

Aucune acquisition et cession n'a été réalisée sur l'exercice. Dans le cadre de l'amélioration des besoins de la trésorerie de la SCPI le Patrimoine Foncier, votre Conseil de Surveillance autorisera la Société de Gestion, à réaliser un ou plusieurs autres arbitrages sur l'exercice 2021.

### Les relocations les plus importantes sont :

- 8/10 rue de la Ferme – BOULOGNE (92100), location de 313 m<sup>2</sup> au 5/10/2020 à la société PREDICTIS pour un loyer annuel de 92 510 € HT hors charges.
- 106 avenue Georges Clémenceau – BRY SUR MARNE (94000), location de 390 m<sup>2</sup> au 8/06/2020 à LES JARDINS DE BABYLONE pour un loyer annuel de 37 050 € HT hors charges.
- ARCHE DES DOLINES – 5/7 rue Soutrane - SOPHIA ANTIPOLIS - VALBONNE (06500), relocation de 1 033 m<sup>2</sup> au 7/02/2020 à la société PLANISWARE pour un loyer annuel progressif de 95 000 € HT hors charges sur l'année N et N+1 et 105 000 € HT et hors charges par an sur l'année N+2 négocié en contrepartie de travaux de remise en état réalisé par le preneur ; au-delà, le loyer sera de 115 000 € HT et hors charges par an.
- 29/31 avenue Claude Vellefaux – PARIS (75010), signature d'un BEFA en vue de la relocation de 3 000 m<sup>2</sup> dès le lendemain de la livraison de l'actif à l'INSEEC pour une durée ferme de 12 ans sur la base d'une valeur locative de 350 € HT et hors charges par m<sup>2</sup> par an.

### Les travaux d'entretien les plus importants réalisés en 2020 sont :

- 29/31, av Claude Vellefaux - PARIS (75010) : travaux de restructuration de l'immeuble pour 966 336 €.
- 13 rue de Lourdes - TOULOUSE (31300) : Travaux de climatisation sur deux bâtiments pour 43 310 €.
- 1 boulevard Geordes Andrier - THONON LES BAINS (74200) : Travaux de copropriété : réfection de terrasse commune, appel de fonds pour 12 000 €.
- 210 rue du Faubourg Saint Antoine – PARIS (75012) : remplacement fenêtre sur rue par une fenêtre coupe-feu pour 7 261 €.
- 20 rue Jean Daudin - PARIS (75015) : Travaux de copropriété : ravalement de façade côté cour intérieure, appel de fonds pour 6 977 €.
- 15 rue de Milan PARIS (75009) : solde de chantier pour 6 864 €.
- 8/10 rue de la ferme BOULOGNE BILLANCOURT (92100) : remplacement platine interphone pour 6 674 €.

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

### Points particuliers

Nous devons vous informer que sur l'année 2020, l'immeuble situé Claude Vellefaux a principalement retenu notre attention. Sur cet exercice, après avoir obtenu le permis de construire, des travaux de gros oeuvre ont été commencés qui se poursuivront sur l'exercice 2021. Un BEFA (Bail en l'Etat Futur d'Achèvement) a été signé le 22/10/2020, avec l'INSEEC pour une date de livraison prévue courant décembre 2021. Cet immeuble retiendra donc toute notre attention sur 2021.

### Taux d'occupation du patrimoine (financier),

Le taux d'occupation était de 85,02 % au premier trimestre, au deuxième trimestre de 83,39 %, au troisième trimestre de 83,77 % et de 79,42 % au quatrième trimestre. Ceci représente en moyenne pondérée pour l'année 2020 : 82,89 %.

### Situation financière,

Le bénéfice net de l'exercice 2020 s'élève à 5 005 111 € contre 4 713 839 € pour l'exercice 2019.

Le résultat par part après amortissement est de 59,58 € en 2020 contre 56,12 € en 2019.

Il a été distribué 59,25 € sur les quatre trimestres de 2020. Le report à nouveau au 31/12/2020 est de 35,40 € par part.

La Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance, et compte tenu de perspectives prudentes envisage pour 2021 une distribution qui n'ira pas au-delà du résultat comptable.

Le revenu fiscal par part pour 2020 est de 69,81 € pour les personnes soumises à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de 73,69 € pour les personnes morales soumises à l'IS (Impôt sur les sociétés) ou au régime des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

La provision pour gros entretiens est au 31/12/2020 de 3 485 200 € en augmentation de 985 000 € compte tenu d'une dotation sur l'exercice de 2 235 000 € et d'une reprise de 1 250 000 € par rapport au 31/12/2019 qui était de 2 500 200 €.

Le marché de la cession des parts a été de 412 parts échangées sur l'exercice 2020 ce qui représente moins de 1 % du capital. Le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part est passé de 1 211,13 € en 2019 à 1 219,77 €. Cette légère augmentation est consécutive à la hausse de la distribution. Les cessions ont été principalement consécutives à des successions.

Concernant l'incidence de la COVID-19, il est de 210 800 € soit environ 2,8 % des loyers quittancés et 2,36 % des loyers théoriques sur l'exercice 2020. Cette incidence demeure faible compte tenu de la structure des actifs de la SCPI Le Patrimoine Foncier investie majoritairement en bureaux et locaux d'enseignement.

### Résolutions pour l'Assemblée Générale du 22 juin 2021

L'évolution de la situation sanitaire actuelle liée au COVID-19 avec d'éventuels reports de certains loyers, l'achèvement dans les temps des travaux de l'actif situé à Claude Vellefaux ainsi que la réalisation d'arbitrage d'un ou de plusieurs actifs afin de diminuer rapidement l'endettement dû au règlement en 2021 des factures des dits travaux conduiront à avoir une gestion prudente pour l'exercice 2021 et sur le début de l'exercice 2022.

Nous vous informons par ailleurs, que conformément à la résolution ordinaire numéro 15 de l'AG de 2020 « Recours à des intervenants extérieurs par les membres du Conseil de Surveillance », aucun intervenant pour avis et conseil n'a été requis et le budget alloué n'a donc pas été utilisé sur l'exercice.

Compte tenu que l'intégralité des membres du Conseil de Surveillance n'ont pas la même position concernant le vote de toutes les résolutions présentées par la Société de Gestion, aucune consigne de vote sur les résolutions ne sera donnée au titre du « Conseil de Surveillance ».

Toutefois les membres majoritaires du Conseil de Surveillance signataires de ce rapport appellent notamment à voter la résolution numéro 13 « Recours à des intervenants extérieurs par les membres du Conseil de Surveillance » qui permettra si besoin d'aider les membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de leurs missions de contrôles en requérant éventuellement l'avis et le conseil d'expert.

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

**Claire Pinot pour la SCI Les Trigandières**  
**Membre du Conseil de Surveillance**

**Jean Pierre Molière**  
**Membre du Conseil de Surveillance**

**Patrick Samama**  
**Vice-président du Conseil de Surveillance**

**Patrice Leclerc pour la SCI Leclerc Dange**  
**Membre du Conseil de Surveillance**

**Jean Christophe Bénézet**  
**Vice-président du Conseil de Surveillance**

**Frédéric Deffontaine**  
**Président du Conseil de Surveillance**

# 5 COMMISSAIRE AUX COMPTES

Révision Conseil Audit Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY

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

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris  
Tél. 01 58 05 00 50  
rca@rca-paris.com  
SARL au capital de 26 800 €  
SIRET 411 608 508 00064



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

### - LE PATRIMOINE FONCIER -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 12 852 000€ au 31 décembre 2020  
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

À Mesdames et Messieurs les Associés de la SCPI Le Patrimoine Foncier,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale des Associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Le Patrimoine Foncier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

#### VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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

#### RESPONSABILITES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

#### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

En outre :

► Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

► Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

► Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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

► Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 6 mai 2021

Révision Conseil Audit  
Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Monsieur Michel PARTOUCY

Révision Conseil Audit  
Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY

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

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris  
Tél. 01 58 05 00 50  
rca@rca-paris.com  
SARL au capital de 26 800 €  
SIRET 411 608 508 00064

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

### - LE PATRIMOINE FONCIER -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 12 852 000€ au 31 décembre 2020  
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

À Mesdames et Messieurs les Associés de la SCPI Le Patrimoine Foncier,

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

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

Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'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

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

#### **Avec AESTIAM**

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

Cette rémunération est calculée au taux de 6,50 % sur les revenus locatifs et les produits financiers encaissés. Elle s'élève à 511 930,19 euros hors taxes pour l'exercice 2020.

Fait à Paris, le 6 mai 2021

Révision Conseil Audit  
Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Monsieur Michel PARTOUCY

Révision Conseil Audit  
Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY

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

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris  
Tél. 01 58 05 00 50  
rca@rca-paris.com  
SARL au capital de 26 800 €  
SIRET 411 608 508 00064

29-31 avenue Claude Vellefaux 75010 PARIS



# 6 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en assemblée générale pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation, inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant 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 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.



## RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

### Approbation des comptes

#### 1<sup>ère</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

### Quitus

#### 2<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion lui donne quitus au titre de son activité durant l'exercice 2020.

### Approbation de l'affectation du résultat 2020

#### 3<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 5 005 110,93 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2020	5 005 110,93 €
Report à nouveau	2 945 356,41 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>7 950 467,34 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale (59,25 x 84 000)	-4 977 000,00€
Report à nouveau après affectation du résultat	2 973 467,34 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 59,25 € en 2020.

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

#### 4<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

### Approbation de la valeur comptable de la société

#### 5<sup>ème</sup> résolution

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

Valeur comptable : **38 893 618,67 €** (463,02 €/part)

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

#### 6<sup>ème</sup> résolution

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

Valeur de réalisation : **132 622 376,08 €** (1 578,84 €/part)

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

#### 7<sup>ème</sup> résolution

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

Valeur de reconstitution : **149 160 560,29 €** (1 775,72 €/part)

### Commercialisateurs

#### 8<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

### Recours à l'emprunt

#### 9<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, réitère l'autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts dans une limite globale de 8 000 000 d'euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où des opportunités d'acquisitions et/ou la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles se présenteraient, qui seraient à conclure rapidement.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI Le Patrimoine Foncier, à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

### Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

#### 10<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve le renouvellement du mandat de la société de gestion AESTIAM pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI Le Patrimoine Foncier à 1 an ; qui expirera au plus tard en juin 2022 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

### Frais de déplacement

#### 11<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, la société de gestion à rembourser sur justificatifs, les frais de déplacement engagés par les membres du Conseil de Surveillance pour assister aux réunions, et ce conformément à l'article 19-5 des statuts.

### Rémunération du Conseil de Surveillance

#### 12<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, la société de gestion à verser à titre de jetons de présence, une somme globale maximum de 17 000 € aux membres du Conseil de Surveillance, et ce conformément à l'article 19-5 des statuts. Cette somme sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

### Recours à des intervenants extérieurs par les membres du Conseil de Surveillance

#### 13<sup>ème</sup> résolution

Dans le cadre de leurs fonctions, après consultation du Président ou des Vice-présidents, et après en avoir informé préalablement la Société de Gestion, les membres du Conseil de Surveillance peuvent solliciter des intervenants extérieurs pour avis et conseil, à tout moment, dans la limite d'un budget annuel de 10 000 euros HT maximum à la charge de la SCPI Le Patrimoine Foncier.

Les membres du Conseil de Surveillance informeront l'ensemble des Associés dans le rapport annuel de tout frais engagé dans le cadre de ce budget.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### Pouvoirs

#### 14<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

# 7 ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## Le Patrimoine Foncier

Date de création 29 octobre 1968  
N° d'immatriculation RCS 303 023 824 RCS Paris  
Échéance statutaire 82 ans  
N° visa AMF SCPI n° 07-06 du 2 mars 2007  
Capital statutaire effectif 12 852 000 €  
Type de SCPI Bureaux  
Capital Fixe





# ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

S.A. au capital de 400 000 €  
Siège social : 9 rue de Téhéran - 75 008 PARIS  
RCS PARIS 642 037 162  
Tél : 01 78 95 72 00

N° TVA intracommunautaire :  
FR 55 642 037 162 - Société de Gestion de Portefeuille  
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM  
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

## DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

**Président directeur général :**  
Monsieur **Alexandre CLAUDET**

## INFORMATION DES ASSOCIÉS

Madame **Somprathana TRUONG**  
**Responsable de la relation clients**  
Tel : 01 55 52 53 16

Site internet: [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2022

### Président

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

### Vice-présidents

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

Monsieur **Patrick SAMAMA**  
17, rue de Terrefial - LE CANNET (06030)  
[patrick.samama@cslepatrimoinefoncier.fr](mailto:patrick.samama@cslepatrimoinefoncier.fr)

## MEMBRES

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

**Association APPSCPI**  
Représentée par Madame **Hélène KARSENTY**  
B.P. 70040 - FOSSES (95472)

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

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

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

### Titulaire

**Société Révision Conseil Audit Expertise**  
7, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)  
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 Juin 2020  
et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur  
les comptes au 31 décembre 2025, mandat renouvelable  
en juin 2026.

## EXPERT IMMOBILIER

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

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 Juin 2020  
et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur  
les comptes au 31 décembre 2024, mandat renouvelable  
en juin 2025.

## DÉPOSITAIRE

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

Le dispositif de Conformité et le contrôle interne d'AESTIAM est assuré sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), en charge de la relation avec l'Autorité des Marchés Financiers, qui établit et maintient une fonction de contrôle indépendante des activités opérationnelles de la Société de Gestion.

Conformément à la réglementation AESTIAM s'est dotée, d'un plan de contrôle interne et de conformité associé à un recueil de procédures qui garantissent le respect des dispositions réglementaires en identifiant les risques majeurs et les processus portant sur les cycles d'activité de la SCPI.

Le dispositif de contrôle interne mis en place repose sur trois niveaux :

- Les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles des Directions concernées.
- Les contrôles permanents de second niveau réalisés par le RCCI qui a pour objectif de s'assurer de la complétude des contrôles de premier niveau effectués dans chaque service impliqué et de compléter les dispositifs existants.
- Les contrôles de troisième niveau réalisés indépendamment des contrôles permanents, qui couvrent l'ensemble des risques des fonds gérés par la Société de Gestion selon un plan d'audit.

Les objectifs assignés au contrôle interne permettent de s'assurer du respect des règles liées à :

- La protection des clients,
- La transparence de l'information communiquée aux épargnants (analyse des documents contractuels, promotionnels ou réglementaires),
- La gestion immobilière (investissement, allocation, arbitrage) et les contraintes réglementaires,
- La prévention de situation de conflits d'intérêts (séparation des fonctions) et le respect des dispositions déontologiques,
- La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Les travaux et recommandations du RCCI sont présentés dans un Comité de Conformité et de Contrôle Interne, aux organes de Direction permettant de s'assurer de l'efficacité des procédures opérationnelles et de l'adéquation du dispositif de contrôle mis en place. Ce dispositif vise à fournir une assurance raisonnable quant à la maîtrise des risques résultants des activités de la SCPI.

Les contrôles sont accompagnés d'une sensibilisation par le RCCI des équipes dans le cadre de leurs activités pour se conformer à l'ensemble de leurs obligations professionnelles.

En 2020 et conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, AESTIAM qui est vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant au passif qu'à l'actif des SCPI, a réalisé une formation et une sensibilisation, pour l'ensemble de ses collaborateurs, sur la lutte contre le blanchiment des capitaux et la fraude fiscale.

Les politiques internes de la Société de Gestion en matière de gestion des conflits d'intérêts, de traitement des réclamations sont disponibles sur le site internet d'AESTIAM ou sur simple demande. Le traitement des réclamations fait l'objet d'un suivi dédié, comme pour les tentatives de fraude externes.

Dans le cadre de sa politique d'investissement, les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sont étudiés lors de l'étude d'investissement mais ne sont pas déterminants et rédhibitoires à ce stade. AESTIAM réfléchit à mettre en place une notation plus formalisée pour les intégrer dans notre prise de décision d'investissement, une réflexion est également en cours afin d'intégrer en 2021 la prise en compte des risques en matière de durabilité.

Ce dispositif de conformité interne est complété par des contrôles externes des Commissaires aux comptes et du Dépositaire, ce dernier ayant pour mission de veiller au suivi adéquat des flux de liquidités (cash monitoring), à assurer la conservation des actifs immobiliers détenus et à contrôler la régularité des décisions de la SCPI.

AESTIAM qui est membre de l'ASPIM, applique les codes de bonne conduite, participe aux travaux de place de la profession, gère la veille réglementaire permettant un suivi des modifications réglementaires : respect des exigences concernant la liquidité des parts, le contrôle du niveau des fonds propres de la Société de Gestion, l'évaluation en interne et indépendante de la gestion du patrimoine immobilier, ...

Concernant le dispositif d'évaluation des risques, des cartographies et une politique de gestion des risques définissent les risques identifiés qui sont sous la responsabilité du responsable des risques. Cette fonction permet d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques en s'assurant de la robustesse et du dispositif mis en œuvre au regard des contrôles réalisés.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le Président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

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

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

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

### EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

### DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

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

### RAPPEL DE L'ORGANISATION DE GESTION DE VOTRE SCPI

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

## RÉGLEMENTATION

### Accès à l'information

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

### Provenance des fonds

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

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

► La réglementation dite PRIIPs, dont l'entrée en vigueur est en date du 1<sup>er</sup> janvier 2018, relative aux produits d'investissements packagés de détail et fondés sur l'assurance impose aux sociétés de gestion de fournir un document d'informations clés du placement visé permettant la transparence de frais supportés à l'entrée, pendant la durée du placement et à la sortie du placement. Aussi, ce document rend compte du rendement potentiel de l'investissement selon différents scénarios et durées de détention. Ce document élaboré par votre société de gestion est publié sur notre site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

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

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

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

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

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

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

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Sept collaborateurs ont été identifiés, en 2020, comme preneurs de risques.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'une procédure collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la Société de Gestion,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits de type SCPI,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs,

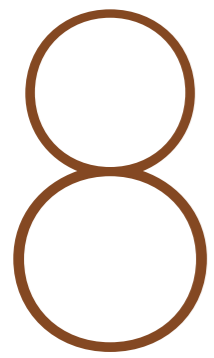
► l'absence de mise en place de comité de rémunération au regard du montant des encours gérés par la Société de Gestion et du nombre de salariés de la Société de Gestion.

Le montant total des rémunérations versées par AESTIAM pour l'exercice 2020 a représenté 1,916 M€ pour un effectif moyen de 24 ETP (Equivalent Temps Plein).

La Société de Gestion AESTIAM a consacré un budget de 43,60% (39,70% en rémunération fixe et 3,70% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.



15 rue de Milan 75009 PARIS



# GLOSSAIRE



# GLOSSAIRE

## A.

### **Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP)**

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

### **Agrément SCPI**

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

### **Acompte sur dividende**

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

### **Arbitrage**

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

### **AMF (Autorité des Marchés Financiers)**

Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

### **ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier)**

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

### **Assemblée Générale Ordinaire**

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

### **Assemblée Générale Extraordinaire**

Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la ré-

duction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

### **Augmentation de capital**

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

### **Associé**

Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

## B.

### **Bulletin d'information trimestriel**

Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

## C.

### **Capital fixe**

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

### **Capital social**

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

### **Capital variable**

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

### **Capitalisation**

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

### **Collecte brute**

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

### **Collecte nette**

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

### **Commissaire aux comptes**

Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les

dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

### **Commission de souscription**

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

### **Confrontation**

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

### **Conseil de surveillance**

Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'Assemblée Générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

## D.

### **Délai de jouissance**

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

### **Démembrement de propriété**

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

### **Dépositaire**

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

### **Directive AIFM**

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

### **Dividende**

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

## DVM

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

## E.

### **Expertise immobilière**

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

## F.

### **Frais de gestion**

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

### **Franchise de loyer**

La franchise de loyer est un mécanisme de gré-à-gré, convenu entre le bailleur et le preneur qui prévoit une gratuité des loyers pendant une période définie. Il est à noter que la franchise de loyer s'applique exclusivement sur les loyers et non sur les charges.

## G.

### **Gré à gré**

Désigne les échanges de parts de SCPI réalisés directement entre particuliers, sans l'intervention de la société de gestion de la SCPI.

## I.

### **IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)**

Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

### **Immobilier d'entreprise**

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

## L.

### **LTV - Loan To Value**

La LTV est un ratio d'endettement. Il se calcule en rapportant le montant d'un emprunt à la valeur du bien acquis grâce à cet emprunt et/ou de l'actif donné en garantie de l'emprunt.

Il mesure ainsi, au moment n, le niveau d'endettement d'un emprunteur au regard de la valeur vénale de ses actifs immobiliers. Plus ce ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

## M.

### **Marché des parts**

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

### **Marché primaire**

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

### **Marché secondaire**

Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisé par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI. - Pour les SCPI à capital fixe, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion. - Pour les SCPI à capital variable, le marché secondaire est régi sous la forme d'un rachat de parts compensé par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation.

### **Mutualisation**

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

## N.

### **Nantissement**

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

### **Note d'information**

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

## P.

### **Parts en attente de cession**

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

### **Performance globale**

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

### **Prime d'émission**

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

### **Prix de souscription**

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

### **Prix acquéreur**

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

### **Prix de retrait**

Prix de vente d'une part pour une SCPI à capital variable. C'est le prix net vendeur d'une part de SCPI.

### **Prix d'exécution**

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il s'entend net des frais : droits d'enregistrement et de la commission de souscription. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. Il remplace le "prix de cession conseillé" abrogé par la loi du 9 septembre 2001. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

### **Provisions pour grosses réparations (PGR) ou Provisions pour gros entretiens (PGE)**

Alimentée chaque année par prélèvement d'un pourcentage des loyers. Elle permet de financer le plan d'entretien du patrimoine.

# GLOSSAIRE

## **Provisions pour créances douteuses**

Provision permettant de couvrir la SCPI contre un risque locatif identifié.

## **R.**

### **Rapport annuel**

Document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.

### **Registre des ordres**

Tenu par la Société de Gestion, il recense par date tous les ordres d'achat et de vente reçus, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un prestataire de services.

### **Report à Nouveau (RAN)**

Partie du résultat d'une entreprise non distribuée sous forme de dividende et affectée en réserve. Il peut être intégré aux réserves ou utilisé les années suivantes pour verser un dividende.

## **S.**

### **SCPI**

Société Civile de Placement Immobilier dont l'objet est d'investir dans le secteur immobilier. La SCPI peut être investie en immobilier d'entreprise (SCPI de rendement) ou en immobilier résidentiel (SCPI fiscale).

### **Société de Gestion**

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

### **Statuts**

Document légal fixant les caractéristiques (dénomination, siège social, capital, etc.) et les modalités de fonctionnement de la SCPI. Une copie des statuts de la société est remise au client avant toute souscription de parts de SCPI.

## **T.**

### **Taux de rendement interne (TRI)**

Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (le plus souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.

### **Taux de distribution sur valeur de marche (TDVM)**

Indicateur clé de la performance d'une

SCPI. Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

### **Taux d'occupation financier (TOF)**

Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### **Taux d'occupation physique (TOP)**

Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## **V.**

### **Valeur comptable**

Elle apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilancielle ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

### **Valeur de retrait**

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

### **Valeur vénale**

Elle résulte des expertises du patrimoine immobilier (situations locative, technique et de marché). En pratique, une expertise approfondie est réalisée tous les cinq ans. Les autres années, la valeur vénale est actualisée par l'expert.

### **Valeur de réalisation**

Elle correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction des dettes de la société.

### **Valeur de reconstitution**

Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoute les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

## **Valorisation**

Evolution de la valeur des parts d'une société liée aux valeurs d'expertise successives de ses actifs immobiliers.

## **W.**

### **WALB**

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

### **WALT**

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.



# NOTES

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



---

Soucieuse de renforcer la qualité de ses services et de réduire son empreinte carbone, AESTIAM encourage ses clients à opter pour la dématérialisation des communications (distribution, fiscalité, convocation aux assemblées générales ...) en remplissant le formulaire disponible sur le site internet **www.aestiam.com**  
> rubrique Documentation.

Si vous ne l'avez pas encore fait, pensez à opter pour recevoir toutes vos informations de manière dématérialisée ! Vous gagnerez en rapidité, vous pourrez également les retrouver sur votre espace internet sécurisé, et surtout, vous ferez un geste pour notre planète.

Retrouvez vos informations personnelles en temps réel sur votre espace client sécurisé. Pour vous y connecter, rendez vous sur le site internet : **www.aestiam.com**  
> onglet "Mon compte"  
> "Première connexion"  
> entrez une adresse mail valide préalablement communiquée à la Direction relation clients.

---





S.A. au capital de 400 000 € - RCS PARIS n° 642 037 162  
Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM  
Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014  
**Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS**

 Suivez-nous sur LinkedIn

 [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)