

Rapport Annuel 2023



29 avenue Claude
Vellefaux
75010 PARIS





Pierre BALLU

Gérant et Directeur Fund
Management

SOMMAIRE

p.7

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ
DE GESTION

p.28

COMPTES DE L'EXERCICE
AU 31/12/2023

p.44

CONSEIL DE SURVEILLANCE

p.48

COMMISSAIRE AUX
COMPTES

p.54

ORGANE DE DIRECTION ET
DE CONTRÔLE

p.64

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

p.68

GLOSSAIRE

LE MOT DU GÉRANT

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Dans un contexte économique toujours marqué par l'incertitude, la SCPI Patrimoine Foncier a affiché des performances solides et constantes tout au long de l'année 2023.

Cette résilience est le fruit d'une gestion rigoureuse de la part des équipes d'Aestiam, combinée aux caractéristiques intrinsèques de votre SCPI. Diversifiée, mais avec une prédominance d'investissements à Paris, notamment dans les secteurs des bureaux et des locaux d'enseignement, Le Patrimoine Foncier est en effet une SCPI stable et résiliente par excellence, conçue pour s'adapter aux nouveaux enjeux et tendances du marché immobilier.

Cette performance a d'ailleurs été largement reconnue par les professionnels du secteur et la presse spécialisée, se traduisant par l'attribution de 3 prix au cours de ce premier trimestre 2023 : les Pyramides de la Gestion de Patrimoine dans la catégorie « Prix de la performance dans la catégorie SCPI de bureaux à capital fixe » ainsi que les Victoires des SCPI 2023 dans la catégorie « Meilleure SCPI à capital fixe ».

L'année 2023 a été marquée par un environnement économique en évolution constante avec des taux d'intérêt qui, en réponse à l'inflation, ont atteint des niveaux significatifs, impactant le marché immobilier de manière notable. Cette situation a exercé une pression sur les prix immobiliers, tout en rendant les financements plus difficiles à obtenir. Malgré ces défis, Le Patrimoine Foncier maintient le cap avec un dividende annuel de 81,99€, correspondant à un taux de distribution pour l'année de 6,21%, témoignant de la solidité des revenus.

En conclusion, nous vous remercions pour votre confiance renouvelée envers la SCPI Patrimoine Foncier. Cette année 2023 a été marquée par notre engagement constant à vous offrir des performances stables, une gestion transparente et une vision à long terme. Nous restons convaincus que votre investissement dans notre SCPI demeure un choix avisé et prometteur pour l'avenir.

LE PATRIMOINE FONCIER EN 2023



6,21%

TD 2023*

12,31%

TRI 20 ans*

81,99€

Dividende brut*

97%

TOF Moyen ASPIM*

* Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 68.

DES INDICATEURS TRANSPARENTS

La présentation des indicateurs de données financières de vos SCPI a évolué depuis le 1^{er} janvier 2022, conformément aux recommandations de l'ASPIM, **dans le but d'harmoniser les pratiques des SCPI sur la présentation des indicateurs** dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information.

Rendement, endettement, frais, ... autant de critères ajustés pour faciliter la comparaison des SCPI entre elles ainsi qu'avec les autres produits d'investissement immobilier.

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio dettes et autres engagements est un outil crucial pour évaluer la santé financière d'une SCPI. Il est calculé en additionnant les dettes et les engagements immobiliers de la SCPI, puis en divisant cette somme par son actif brut.

INVESTISSEMENTS INDIRECTS ET FRAIS

Les sociétés de gestion, aux côtés de leurs experts comptables et commissaires aux comptes, s'engagent depuis la publication des résultats 2022 à harmoniser la présentation de leurs comptes pour mieux retranscrire les effets des investissements indirects.

Par ailleurs, sur tout support commercial mentionnant les frais, les sociétés de gestion s'engagent à présenter l'ensemble des frais qui seront supportés par le souscripteur au profit de la société de gestion : frais de souscription, frais de gestion, frais de cession de parts, frais de cession et d'acquisition d'actifs, frais de suivi et pilotage de la réalisation des travaux et tout autre frais supplémentaire approuvé par l'assemblée générale.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Il est fait mention de la quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le TOF.

A l'initiative de la société de gestion, il peut être fait distinctement mention de la quote-part de loyers non recouverts par rapport au total des loyers facturés au titre d'un exercice comptable. Le taux d'occupation financier est déterminé le dernier jour de chaque trimestre (30 mars, 31 juin, 30 septembre, 31 décembre). Cela prend en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil échu.

Pour résumer, le taux d'occupation financier prend en compte : les locaux occupés, les locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse, les locaux vacants en restructuration. Ne sont pas considérés les actifs en construction dès lors qu'ils sont la propriété d'un tiers.

UN ACTEUR ENGAGÉ À VOTRE SERVICE

En 2023, deux de nos fonds ont été labellisés ISR (Investissement Socialment Responsable) : Aestiam Placement Pierre et Aestiam Cap'Hébergimmo !

Cette labellisation témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion responsable et durable de nos actifs immobiliers et vient couronner un processus de long terme engagé par votre société de gestion. Cette démarche traduit notre volonté de contribuer positivement au futur environnemental et social en garantissant une meilleure qualité de l'immobilier dans un environnement où la capacité à répondre aux enjeux climatiques et énergétiques contribue à la pérennité de la performance.

UNE DÉMARCHE RESPONSABLE

Notre stratégie repose sur la volonté d'offrir une performance long terme et vertueuse en assurant la résilience du patrimoine face aux aléas naturels. AESTIAM s'est dotée d'un comité de pilotage de sa politique ESG, au sein duquel sont abordés le suivi de la performance ESG des actifs, la cartographie des risques à l'échelle des actifs en passant par une veille réglementaire et sectorielle.

Les enjeux du développement durable sont désormais bien intégrés dans les process de gestion. L'assujettissement au décret tertiaire des actifs de plus de 1 000 m² a conduit Aestiam à analyser et contrôler plus de 150 actifs afin d'estimer et de prévoir une diminution de la consommation énergétique de l'ordre de -40% d'ici 2030.

La société de gestion a également mené sur l'année 2023 un bilan carbone, en s'appuyant sur l'expertise d'un cabinet dédié à ces enjeux. Les émissions totales estimées s'élèvent ainsi à près de 9500 tonnes de CO₂. Un exercice similaire sera réalisé sur les prochains exercices.

Engagez-vous avec nous !

"Diminuer le papier et améliorer notre qualité de service, tels sont les enjeux principaux de la dématérialisation des envois opérée au sein d'Aestiam depuis quelques années."

Benjamin **BERNARDET**
Responsable de la Relation Clients



LA DÉMATÉRIALISATION POUR MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

Dans une logique de déploiement de notre stratégie RSE (« Responsabilité Sociale et Environnementale ») engagée depuis trois ans maintenant, nous souhaitons favoriser la dématérialisation des envois afin de réduire notre impact environnemental, sans pour autant altérer la qualité, la régularité et la transparence de nos communications. En optant pour la dématérialisation, vous gagnerez en rapidité et aurez accès à l'ensemble de vos documents de façon immédiate et centralisée tout en faisant un geste pour la planète.



UN ACTEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

Depuis plus de 50 ans, AESTIAM propose aux investisseurs de nouvelles solutions d'épargne immobilière avec une seule préoccupation : **la valorisation de votre épargne à moyen long terme et la pérennité de vos revenus.**

Activement engagés auprès de nos clients, partenaires et locataires, nous mettons notre savoir-faire et notre maîtrise de la chaîne de valeur immobilière au service de toutes les ambitions patrimoniales.

1,2 Md€

↳ d'actifs sous gestion

18 000

↳ clients, associés des SCPI

plus de 450

↳ immeubles

près de 800

↳ locataires

40 collaborateurs

↳ collaborateurs experts de l'immobilier

475 000

↳ m² de surface gérée



5 SCPI COMPLÉMENTAIRES ET PLÉBISCITÉES

Notre gamme de produits se distingue de manière significative du marché, dans l'optique d'optimiser et pérenniser votre épargne.



L'expérience et la qualité de gestion d'AESTIAM saluées à de nombreuses reprises par les experts :



Les références à un classement ou un prix ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

Une communication riche et transparente !

"Pour une relation client réussie et durable, nous croyons à une approche fondée sur une communication régulière avec nos partenaires et associés. Nous multiplions les points de contact et les supports afin d'être au plus proche de vos besoins et à votre écoute."

Mélessende DEBARGE, Responsable Marketing & Communication



AESTIAM et ses SCPI,
citées et plébiscitées par la presse...

Le Monde

l'express

Les Echos

Capital

LE FIGARO

Le Point

Challenge^S

Boursorama

210 rue du Faubourg
Saint-Antoine
75012 PARIS





RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

TABLE DES MATIÈRES

LE MARCHÉ EN 2023	8
L'ESSENTIEL DE LA SCPI EN CHIFFRES	12
MARCHÉ DES PARTS	13
LE PATRIMOINE	16
RÉPARTITION DU PATRIMOINE	17
TRAVAUX	20
RÉSULTATS	22
TRÉSORERIE	25
RÉGIME FISCAL DES REVENUS	26

2023, UNE ANNÉE PLEINE DE DÉFIS POUR L'IMMOBILIER

I. LA STAGNATION ÉCONOMIQUE ET LES DÉFIS DE LA REPRISE EN FRANCE

En 2023, la France a connu une période de stagnation économique persistante durant le dernier trimestre, reflet d'une situation similaire observée à travers la zone euro. À l'inverse, les États-Unis ont affiché une croissance économique robuste, propulsée par des mesures de soutien gouvernemental efficaces et une consommation domestique dynamique. Cette divergence montre les défis particuliers auxquels l'Europe est confrontée, notamment en matière de reprise économique postpandémie.

En début d'année 2024, la France a vu son taux d'inflation reculer à 3,1 % en janvier, avec des prévisions qui suggèrent une baisse continue jusqu'à 2,6 % en juin. Cette désinflation progressive devrait avoir un impact positif sur le pouvoir d'achat des ménages français, ce qui pourrait, en théorie, encourager une augmentation de la consommation domestique. Cette dernière, malgré une légère baisse à la fin de 2023, est prévue comme le principal moteur de croissance pour le premier semestre de 2024.

Cependant, l'investissement des entreprises et des ménages reste préoccupant, avec une tendance à la baisse influencée par des coûts de financement élevés et une confiance économique érodée. La construction est particulièrement touchée, souffrant d'une baisse significative d'activité tant dans le neuf que dans l'entretien et l'amélioration. Cette faiblesse dans l'investissement immobilier est symptomatique des incertitudes qui pèsent sur le marché, notamment en raison de la prudence des ménages face à l'avenir économique.

Sur le plan sectoriel, les disparités sont marquées. Tandis que le secteur des matériels de transport montre des signes de reprise grâce à des résolutions partielles des problèmes d'approvisionnement, les industries agroalimentaires et énergétiques (telles que la chimie et la sidérurgie) sont à la peine. Ces secteurs subissent de plein fouet les répercussions d'un climat des affaires dégradé et des coûts énergétiques fluctuants.

Figure 1 - Variations trimestrielles du PIB et contributions des principaux postes de la demande

(variations trimestrielles en % ; contributions en points)

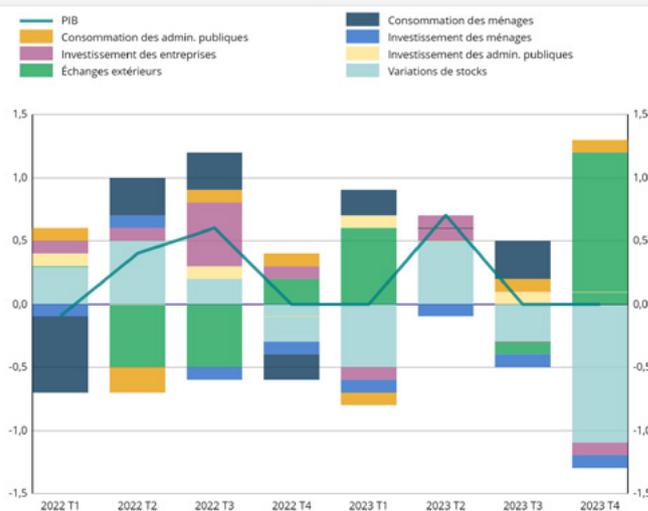


Figure 1 - Source : INSEE

Pour les prévisions de 2024, une croissance modeste de 0,2 % par trimestre est attendue. Cette progression, bien que légère, pourrait être soutenue par une amélioration graduelle de la consommation et la stabilisation des conditions d'approvisionnement dans certains secteurs industriels clés. Néanmoins, l'économie française est soumise à des risques significatifs qui pourraient dévier cette trajectoire. Les tensions géopolitiques, particulièrement au Moyen-Orient, pourraient exacerber les problèmes de coûts énergétiques et impacter le commerce mondial. De plus, l'évolution de l'économie allemande est à surveiller de près, car elle joue un rôle crucial dans la dynamique de la zone euro. Enfin, le niveau élevé d'épargne des ménages français reste un double tranchant : il représente un potentiel de relance de la consommation si la confiance économique s'améliore, mais il risque également de contribuer à une stagnation prolongée si les ménages décident de continuer à épargner face à l'incertitude.

II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Face à une inflation élevée et à la fin d'une période de coûts d'emprunt exceptionnellement bas. L'année 2023 a été conclue avec un total d'investissements en immobilier d'entreprise s'élevant à 14,3 milliards d'euros, représentant une contraction par rapport à l'année précédente.

Investissement en immobilier d'entreprise
Toutes classes d'actifs - T4 2023



Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

Ce ralentissement résulte principalement du resserrement des conditions de financement en réaction à l'escalade des taux d'intérêt. Cela reflète aussi un écart croissant dans les attentes de prix entre les vendeurs et les acquéreurs.

Le contexte macro-économique actuel, marqué par un regain d'inflation et un durcissement de la politique monétaire, s'est traduit par une légère diminution de l'OAT 10 ans, qui est passé de 3,1% au 31/12/2022 à 2,6% au 31/12/2023. Les rendements prime pour les actifs immobiliers ont connu des ajustements marquants en 2023 : une hausse de 150 points de base pour les bureaux à 4,5 %, une augmentation de 75 points de base pour les commerces à 4,25 %, et une progression de 95 points de base pour la logistique à 4,75 %.

Historique des taux de rendement « prime » & OAT TEC 10 ans France
Toutes classes d'actifs - T4 2023

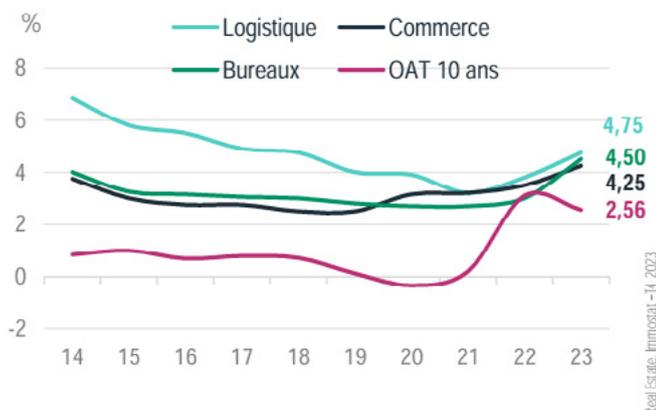


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

1. Marché Bureaux - IDF

2023 marque une baisse pour la troisième année consécutive, avec un volume d'investissement qui n'atteint pas le seuil des 5 milliards d'euros.

Les investisseurs ont adopté une approche très sélective, privilégiant la qualité des actifs, ce qui a entraîné une concentration des investissements sur Paris intra-muros, maintenant ainsi sa part prédominante dans le marché immobilier de bureau de la région.

Investissement en Bureaux Île-de-France



Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

Sur le marché des bureaux en Île-de-France en 2023, la demande placée a révélé un déclin, avec un volume total de 1 932 000 m² prises à bail, environ 8% de moins que 2022. Ce recul marque une diminution notable par rapport à l'année précédente.

Transactions à 12 mois par surface



Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

L'offre de bureaux en Île-de-France progresse de 6 % sur un an pour s'établir à 6,3 millions de m², avec une augmentation notable de la part du neuf à 34 % de l'offre globale. Le taux de vacance atteint 8,3 %, reflétant une hausse annuelle, tout en présentant des disparités régionales. Notamment, Paris QCA se distingue par une vacance décroissante, confirmant l'attrait pour les emplacements centraux.

La dynamique des valeurs locatives traduit les écarts géographiques inhérents aux différents marchés. À Paris, les loyers prime poursuivent leur progression, atteignant un niveau historique en fin d'année avec une transaction record à 1 067 €/m²/an.

LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

2. Marché Bureaux - Régions

L'année 2023 complète a vu un volume d'investissement total de 1,6 milliard d'euros, représentant une réduction notable de 56 % par rapport aux 3,6 milliards d'euros de 2022.

Cette évolution marque un écart considérable par rapport à la moyenne des dix dernières années, fixée à 2,6 milliards d'euros, soulignant ainsi un ajustement majeur dans les dynamiques du marché.



Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

L'analyse des investissements immobiliers bureaux par région en 2023 révèle une diversité de tendances. À Lille, les investissements ont atteint 135 millions d'euros, marquant une réduction de 70 % par rapport à l'année antérieure. Lyon a enregistré une diminution de 66 %, avec un total de 378 millions d'euros investis.

En contraste, Bordeaux affiche une croissance de 38 %, totalisant 209 millions d'euros. D'autres villes comme Nantes, Montpellier, Aix/Marseille et Toulouse ont toutes connu des reculs, avec des baisses respectives de 41 %, 48 %, 74 % et 28 %.

IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

L'optimisme règne pour l'investissement commercial en 2024. Cette catégorie a constitué 21 % des investissements totaux dans l'immobilier d'entreprise pour 2023, surpassant la moyenne de dix ans fixés à 17 %. Avec 3 milliards d'euros alloués par des acteurs principalement européens, le secteur commercial a vu une réduction de 40 % en comparaison avec cette moyenne décennale.

L'investissement en commerce par trimestre

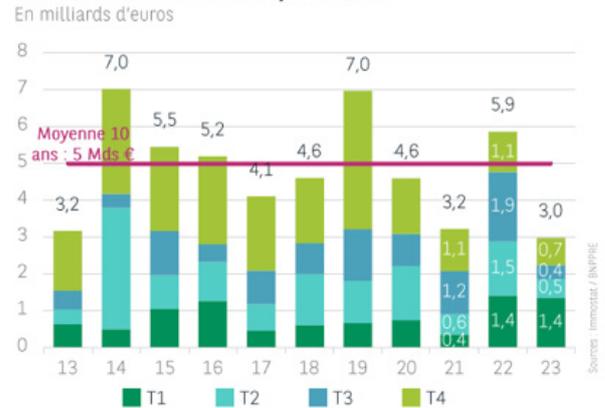


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

Tout au long du quatrième trimestre de 2023, le marché de l'investissement immobilier a été particulièrement stimulé par les centres commerciaux, qui ont capté 39 % de l'investissement total avec 1,1 milliard d'euros. Bien que le secteur périphérique ait connu un recul, avec une baisse de 56 % par rapport à l'année précédente, il a tout de même constitué une part significative des investissements annuels à hauteur de 34 %.

En milieu urbain, les espaces commerciaux centraux ont enregistré une réduction conséquente de leur attractivité, marquant un déclin de 60 % en glissement annuel, une tendance qui tranche avec les niveaux d'activité particulièrement élevés de 2022.

Les taux prime des actifs de pieds d'immeuble se situent à 4,25 %, tandis que pour les centres commerciaux, ils restent stables à 5 % en raison d'un manque de demande. Par ailleurs, les retail parks continuent d'attirer les investissements avec une hausse des taux prime à 6 % pour les actifs de premier choix.

L'investissement en commerce par typologie

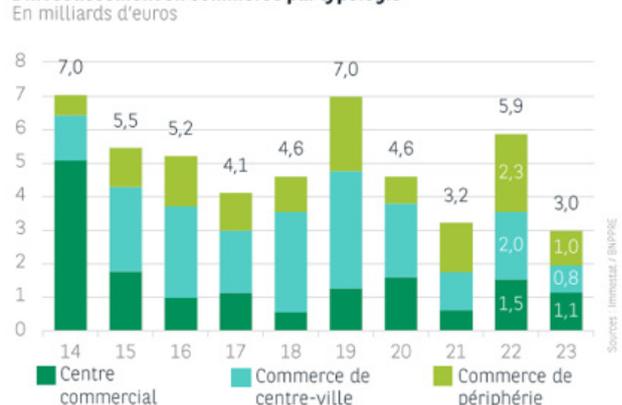
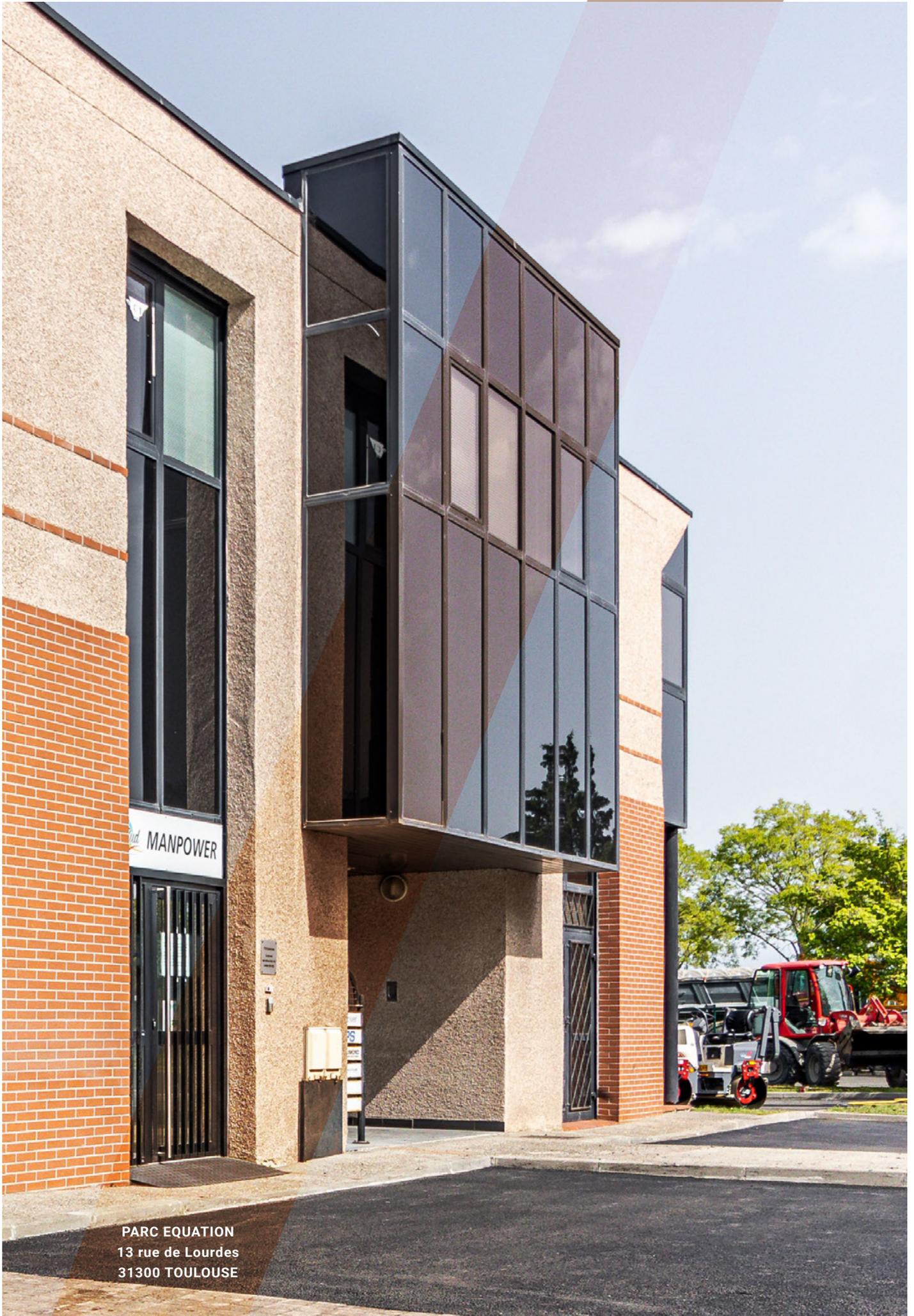


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate



PARC EQUATION
13 rue de Lourdes
31300 TOULOUSE

	Global	Par part
Capital souscrit	12 852 000 €	153,00 €
Nombre de parts	84 000	
Nombre d'associés	3 159	
Valeur vénale / Expertise	146 875 000 €	1 748,51 €
Valeur de réalisation	139 579 243 €	1 661,66 €
Valeur de reconstitution	157 554 181 €	1 875,65 €
Valeur moyenne pondéré acquéreur		1 467,32 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2023		1 476,81 €
Capitalisation (<i>basée sur le prix de souscription au 31/12</i>)	124 052 040 €	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2023		1 345,00 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2023 ⁽¹⁾		1 306,30 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2023 ⁽²⁾		1 306,30 €
Bénéfice ⁽³⁾	7 093 144 €	84,44 €
Distribution de dividendes 2023 ⁽³⁾	6 887 160 €	81,99 €
Report à nouveau (<i>après affectation du résultat 2023</i>)	3 243 166 €	38,61 €
Surface en m ²	40 062 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine	34	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (<i>incluant les franchises</i>)	96,96 %	
Taux d'occupation physique	83,32 %	
Rendement global immobilier ⁽⁴⁾	6,56 %	
Taux de distribution 2023 (<i>méthode ASPIM</i>)	6,21 %	
Taux de Rendement Interne (TRI) ⁽⁵⁾ 5 ans	3,89 %	
TRI 10 ans	5,45 %	
TRI 15 ans	10,69 %	
TRI 20 ans	12,31 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2023 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 97,12 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2023 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 97,12 %

(3) Base de 84 000 parts en jouissance sur toute l'année

(4) Rendement Global Immobilier : somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

(5) Le Taux de Rendement Interne (TRI) 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.

MARCHÉ DES PARTS

I. COLLECTE DES CAPITAUX

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

Cette société est régie par les articles 1832 et suivants du code civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, par le décret n° 71.524 du 1^{er} 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^{er} 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 2023, le nombre total de parts est de 84 000. Le capital est réparti entre 3 159 associés, les parts étant détenues à hauteur de 85 % par des personnes physiques et 15 % par des personnes morales.

Évolution du capital sur les 5 dernières années

Date de création : 29/10/1968			Nominal de la part : 153 €			
Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux collectés nets sur l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
2019	12 852 000 €	Néant	84 000	3 008	Néant	1 221,00 €
2020	12 852 000 €	Néant	84 000	3 264	Néant	1 207,80 €
2021	12 852 000 €	Néant	84 000	3 239	Néant	1 220,98 €
2022	12 852 000 €	Néant	84 000	3 189	Néant	1 375,00 €
2023	12 852 000 €	Néant	84 000	3 159	Néant	1 476,81 €

II. MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

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

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

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

1. La cession sans intervention de la société de gestion

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

Le cédant (ou le cessionnaire) s'acquitte des droits d'enregistrement de 5% du montant de la transaction auprès de l'administration fiscale depuis le 1er 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

3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

En tout, 866 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1 467,32€, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2023, 232 parts ont été échangées à une valeur de 1 476,81 € net acquéreur par part, soit 1 345,00 € net vendeur.

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
Au cours de l'exercice 2023 :		
Ordres de vente exécutés	866	73
Ordres d'achat exécutés	866	52
Au 31/12/2023 :		
Ordres de vente non exécutés	471	23
Ordres d'achat non exécutés	289	2

Évolution du marché des parts sur les 5 dernières années

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens
2019	1 690	2,01 %	258
2020	412	0,49 %	450
2021	1 625	1,93 %	175
2022	1 066	1,27 %	63
2023	866	1,03 %	681

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de la part net acquéreur au 31/12	1 221,00	1 207,80	1 220,98	1 375,00	1 476,81
Variation du prix de la part	- 1,08 %	+ 1,09 %	+ 12,61 %	+ 7,40 %	
Variation totale	+ 20,95 %				
Prix moyen pondéré de la part	1 211,12	1 219,77	1 199,90	1 319,39	1 467,32
Variation de prix moyen pondéré*	+ 0,71 %	- 1,63 %	+ 9,96 %	+ 11,21 %	
Variation totale	+ 21,15 %				

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

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



Prix moyen pondéré de la part (en €)



LE 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 2023 de 34 actifs immobiliers représentant une surface totale de 40 062 m² soit un prix de revient brut, hors droits et frais, de 51 046 611 €.

Le Cabinet Robine & Associés, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2023 à 146 875 000 € hors droits.

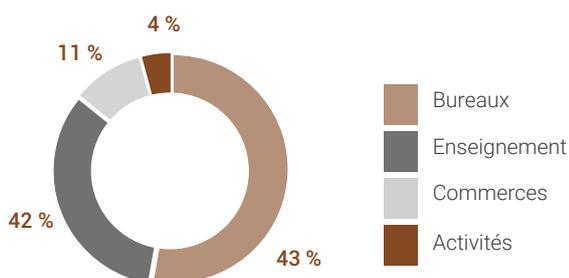
A patrimoine identique au 31 décembre 2023, la valeur du patrimoine de la société ressort à 146 875 000 € en 2023 contre 147 490 000 € en 2022, faisant ainsi apparaître un léger retrait de 0,4 %.

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.

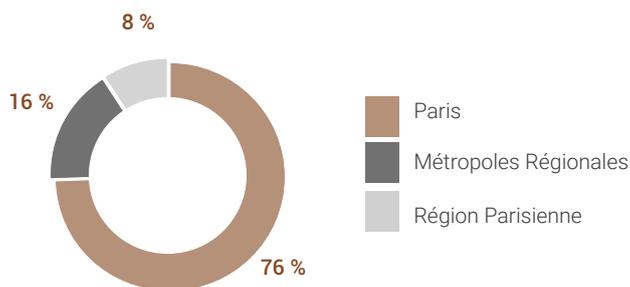
Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)				
	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Total
BUREAUX	41 147 000 € 28 %	8 460 000 € 6 %	12 907 200 € 9 %	62 514 200 € 43 %
ENSEIGNEMENT	62 045 600 € 42 %			62 045 600 € 42 %
COMMERCES	7 202 000 € 5 %		9 267 800 € 6 %	16 469 800 € 11 %
ACTIVITES / PARKINGS	1 112 400 € 1 %	3 543 000 € 2 %	1 190 000 € 1 %	5 845 400 € 4 %
TOTAL	111 507 000 € 76 %	12 003 000 € 8 %	23 365 000 € 16 %	146 875 000 € 100 %

Répartition sectorielle



Répartition géographique



RÉPARTITION DU PATRIMOINE



43 %
Bureaux



11 %
Commerces



42 %
Enseignement



4 %
Activités



Paris
76%

Région
Parisienne
8%

Métropoles
régionales
16%

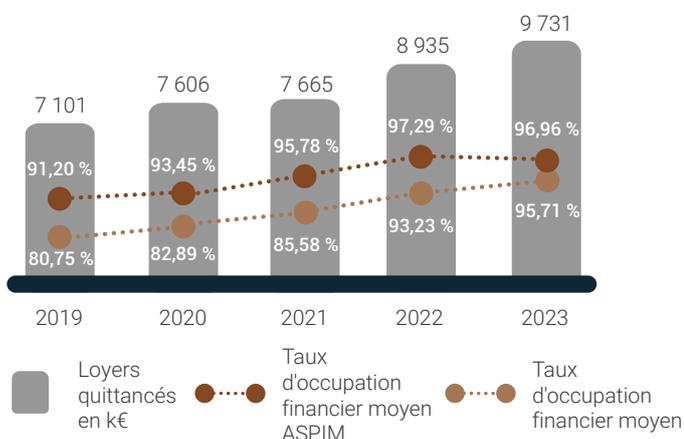
II. GESTION LOCATIVE

Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers théoriques 100%	8 793 805	8 921 874	8 932 827	9 583 782	10 167 390
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	7 100 723	7 606 141	7 665 471	8 934 960	9 731 209
Variation		+ 7,12 %	+ 0,78 %	+ 16,56 %	+ 8,91 %
Franchise Covid-19	-	- 210 800	- 20 758	-	-
Taux d'occupation financier moyen	80,75 %	82,89 %	85,58 %	93,23 %	95,71 %
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises et les actifs indisponibles pour travaux)	91,20 %	93,45 %	95,78 %	97,29 %	96,96 %

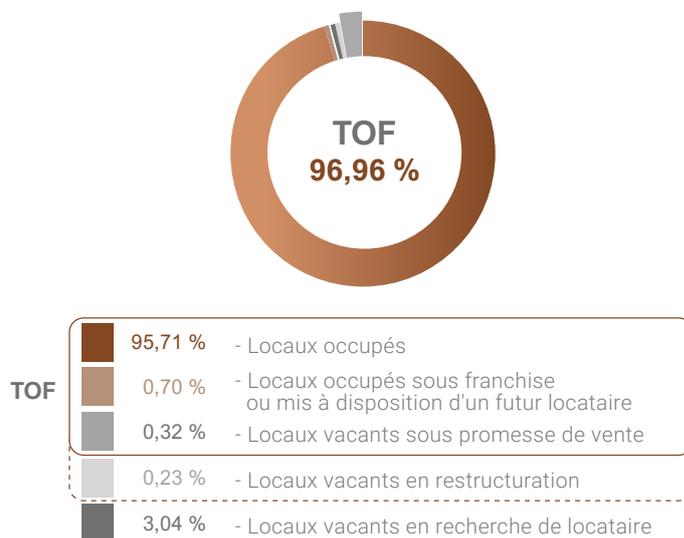
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2022 et 2023				
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2022	97,52 %	97,22 %	96,57 %	97,84 %
2023	97,63 %	95,95 %	96,78 %	97,46 %

Les surfaces vacantes représentent au 31/12/2023, 6 684 m² sur un total de 40 062 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

Évolution annuelle des loyers quittances & du taux d'occupation financier



Taux d'occupation financier moyen 2023



III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

1. Acquisition

Lors de l'exercice 2023, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

2. Cession

Lors de l'exercice 2023, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

6 Place de la République
68100 Mulhouse



TRAVAUX

I. PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS SUR L'ANNÉE

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.

Le montant de la «provisions pour gros entretiens» s'élève à 3 309 000 € au 31 décembre 2023, après une dotation de 2 793 000 € et une reprise de 1 672 000 € sur l'exercice.

Les dépenses de gros entretien réellement engagées en 2023 représentent un montant de 236 655 €.

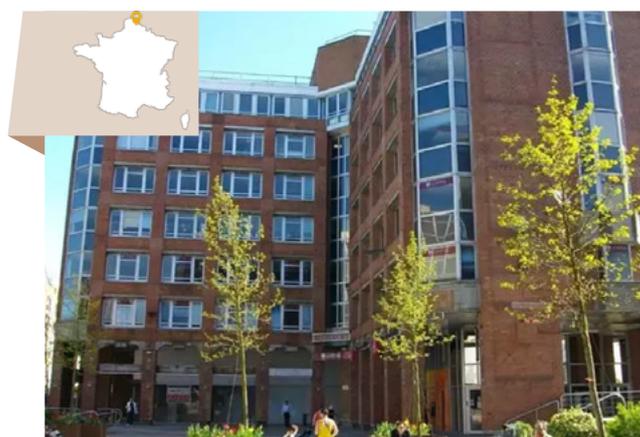
Le poste «charges d'entretien du patrimoine locatif» représente un montant de 52 072 €.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2023 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2023			
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en k€
10000053	Le Métroport - Place Salvador Allié - 59 VILLENEUVE D'ASCQ	Travaux de copropriété : remplacement du contrôle accès immeuble et parking (appel de fonds) et remplacement complet du système de CVC privatif du plateau du 3 ^{ème} étage (travaux immobilisés pour 176 K€)	181
10000022	29/31 avenue Claude Vellefaux - 75010 PARIS	Remplacement de vitrages avec reprise d'étanchéité sur la verrière, dépose de stores, pose de filets sur la façade, mise en conformité de la chaufferie (travaux immobilisés pour 31 K€)	132
10000004	8/10 rue de la Ferme - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Travaux de remise en état d'un plateau vacant avec installation d'une climatisation et remplacement complet des deux ascenseurs (acompte), élargissement d'une issue de secours (travaux immobilisés pour 30 K€)	106
10000024	15/17 rue Cavaignac - 75011 PARIS	Travaux de copropriété : ravalement de façade et réalisation diagnostic technique immeuble (appel de fonds)	23
10000042	18 rue Guisarde - 75006 PARIS	Travaux de copropriété : rénovation chaufferie, étude structure façade (appels de fonds) et réfection étanchéité toiture terrasse sur lot privatif	23
10000019	146 rue Montmartre - 75002 PARIS	Travaux de copropriété : rénovation étanchéité cour, traitement remontées capillaires (appel de fonds) et remplacement chaudière privative	15

Le Métroport - Place Salvador Allié | VILLENEUVE D'ASCQ (59)

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER possède dans cet immeuble en copropriété élevé en R+6, un plateau de bureaux d'une superficie d'environ 860 m². Des travaux de remplacement complet du système de climatisation réversible avec amélioration de la performance énergétique ont été réalisés pour un montant de 175 555 Euros hors taxes. Des travaux de remplacement du contrôle d'accès du bâtiment et du parking ont également été réalisés pour un montant de 5 216 Euros TTC, correspondant à la quote-part de la SCPI dans ces travaux de copropriété.





27/31 avenue Claude Vellefaux | PARIS (75)

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER possède un ensemble immobilier composé de 2 bâtiments situés au 27/31 avenue Claude Vellefaux à Paris 10^{ème} représentant une surface totale d'environ 7 000 m². La société de gestion a réalisé des travaux de remplacement des vitrages avec reprise des joints d'étanchéité sur la verrière du bâtiment Vellefaux 2, dépose des stores et installation de filets de protection sur la façade de Vellefaux 1, mise en conformité de la chaufferie de l'immeuble avec création d'une trémie pour se raccorder sur un tuyau d'évacuation existant, non utilisé et courant le long de la façade d'une courette jusqu'au toit ainsi que différentes études techniques sur le bâtiment Vellefaux. Le montant total de ses travaux s'est élevé à 131 660 Euros TTC.

8/10 rue de la Ferme | BOULOGNE BILLANCOURT (92)

Dans cet immeuble de bureaux d'une superficie d'environ 1 490 m², la société de gestion a réalisé des travaux de remise en état avant relocation du plateau vacant du troisième étage avec installation d'une climatisation ainsi que l'élargissement de l'issue de secours du premier étage. Des travaux de remplacement complet de deux ascenseurs ont débuté en fin d'année 2023. Le montant total de ces travaux s'est élevé à 105 725 Euros intégrant les acomptes pour les travaux d'ascenseur et la rénovation avec climatisation du lot vacant.



RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 7 093 144 €. Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84 000 parts de 84,44€ par part.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 81,99€ par part sur 2023.

Par ailleurs, une dotation de 205 984 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2023 et portera donc le report à nouveau à 3 243 166 € soit 38,61 € par part sur une base de 84 000 parts au 31 décembre 2023.

Répartition du résultat de l'exercice sur 2023

Résultat de l'exercice 2023	7 093 144 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2022	3 037 182 €
RÉSULTAT DISPONIBLE	10 130 326 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 81,99 € par part	
Soit un total de dividende versé proposé pour 2023	- 6 887 160 €
Report à nouveau après affectation du résultat	3 243 166 €

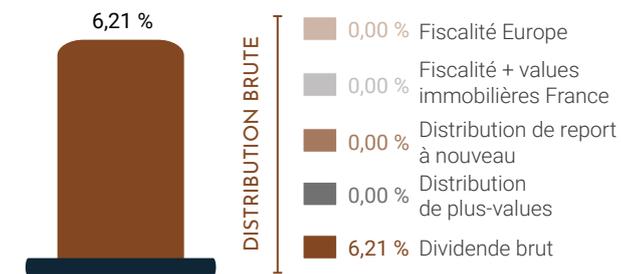
Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende	57,00	59,25	65,70	78,99	81,99
TDVM*	4,71 %	4,86 %	5,48 %		
TD**			5,39 %	6,65 %	6,21 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	1 211,13	1 219,77	1 199,90	1 319,39	1 467,32
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	35,06	35,40	35,41	36,16	38,61

* 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.

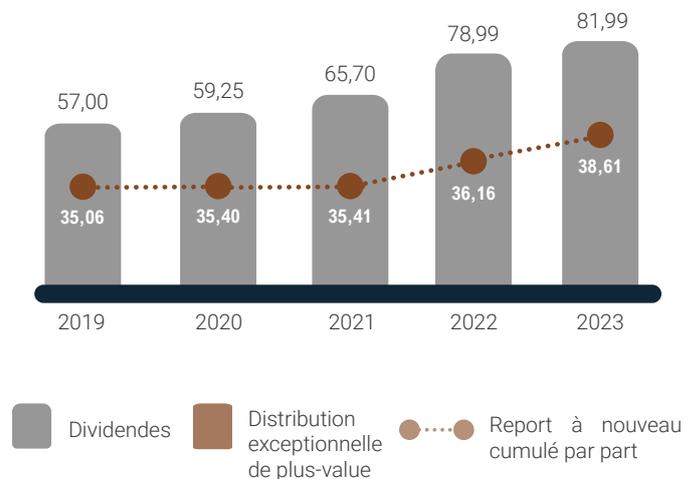
** Taux de distribution de la SCPI (depuis le 1^{er} janvier 2022, il remplace le TDVM) : rapport entre le dividende brut (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité) versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Taux de distribution



	par part en €
Acompte versé	81,99 €
Distribution de plus-values	0,00 €
Fiscalité plus-values immobilières France*	0,00 €

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



* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant leur est versé.

Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

Les éléments de l'exercice 2023 sont établis pour 84 000 parts en jouissance (moyenne annuelle). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.	2019		2020		2021		2022		2023	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
Produits										
Terrains et constructions locatives	84,53	93,28%	88,04	96,06%	91,01	94,68%	106,37	99,68%	115,85	99,84%
Produits financiers avant prélèvements	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	6,09	6,72%	3,61	3,94%	5,12	5,32%	0,34	0,32%	0,19	0,16%
TOTAL PRODUITS	90,62	100%	91,65	100%	96,12	100%	106,71	100%	116,04	100%
Charges										
Charges externes										
Commission de gestion	6,53	7,20%	6,09	6,65%	7,56	7,86%	7,91	7,42%	8,27	7,13%
Autres frais de gestion	4,42	4,88%	3,79	4,14%	3,12	3,25%	4,39	4,11%	5,78	4,98%
Entretien du patrimoine	7,61	8,39%	3,52	3,84%	21,88	22,77%	10,26	9,61%	2,82	2,43%
Charges locatives non récupérables	5,88	6,49%	5,70	6,22%	7,82	8,13%	3,91	3,66%	3,85	3,32%
SOUS TOTAL	24,44	26,98%	19,11	20,86%	40,38	42,01%	26,46	24,80%	20,72	17,86%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres amortissements nets	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,20	0,21%	-0,76	-0,71%	-0,42	-0,36%
Provisions nettes pour travaux	9,01	9,94%	11,73	12,79%	-14,53	-15,12%	-0,91	-0,85%	13,35	11,50%
Autres provisions nettes	1,30	1,43%	2,18	2,38%	4,36	4,53%	2,18	2,04%	-2,06	-1,77%
SOUS TOTAL	10,31	11,38%	13,91	15,18%	-9,97	-10,37%	0,51	0,48%	10,87	9,37%
TOTAL CHARGES	34,76	38,35%	33,03	36,04%	30,41	31,63%	26,97	25,28%	31,59	27,23%
RÉSULTAT COURANT	55,86	61,65%	58,62	63,96%	65,72	68,37%	79,73	74,72%	84,44	72,77%
Report à nouveau	35,95	39,67%	35,06	38,26%	35,40	36,83%	35,41	33,19%	36,16	31,16%
Variation du report à nouveau	0,01	0,01%	0,01	0,01%	0,33	0,35%	0,02	0,02%	0,74	0,64%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%	11,13	11,58%	4,09	3,83%	0,00	0,00%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	57,00	62,90%	59,25	64,65%	65,70	68,35%	78,99	74,03%	81,99	70,66%
Distribution exceptionnelle	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	57,00	62,90%	59,25	64,65%	65,70	68,35%	78,99	74,03%	81,99	70,66%

Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2022	Variation 2023	Total au 31/12/2023
+ Fonds collectés	16 691	-	16 691
+ Cession d'immeubles	23 171	-	23 171
+ Divers (réserve)	8 709	-	8 709
+ Emprunts	1 500	-	1 500
- Reconstitution R.A.N	-	-	-
- Commissions de souscription	-	-	-
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	- 62 487	- 236	- 62 723
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers	2 975	62	3 037
Somme restant à investir	- 9 440	- 174	- 9 614

Évaluation du patrimoine de la société (en €)

Valeur de la société en	2019	2020	2021	2022	2023
Capitaux propres au 31 décembre	38 865 508 462,68	38 893 619 463,02	39 829 752 474,16	40 235 542 478,99	40 441 854 481,45
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	127 378 000 1 516,40	136 634 041 1 626,60	144 694 000 1 722,55	147 490 000 1 755,83	146 875 000 1 748,51
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	123 132 408 1 465,86	132 622 376 1 578,84	137 257 848 1 634,02	139 103 724 1 656,00	139 579 243 1 661,66
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	138 789 956 1 652,26	149 160 560 1 775,72	154 632 302 1 840,86	157 092 905 1 870,15	157 554 181 1 875,65

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					Article D.441 I.2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)	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					43					126
Montant total des factures concernées HT (en K€)	147	1	3	18	168	9	57	87	303	456
% du montant total des achats HT de l'exercice	4,3%	0,0%	0,1%	0,5%	4,9%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						0,1%	0,5%	0,8%	2,7%	4,1%
(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				

TRÉSORERIE

Au 31 décembre 2023, elle s'établit à 3 427 761 € étant rappelé qu'elle ne tient pas compte de la distribution du solde de dividendes 2023 s'élevant à 1 844 640 €.

Recours à l'emprunt

La SCPI Le Patrimoine Foncier est autorisée conformément à la 10^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 19 juin 2023 à emprunter à hauteur de 8 M€.

La SCPI dispose d'une facilité de caisse à hauteur de 4 M€ dont les conditions financières sont 0,80 % plus Euribor positif 3 mois qui a été utilisé ponctuellement au cours de l'exercice et qui s'élève au 31 décembre 2023 à 2 663 K€.

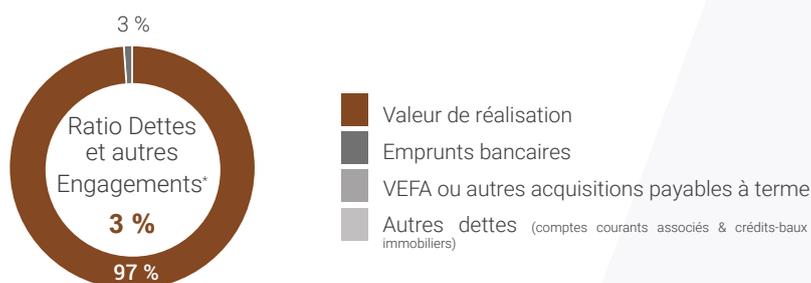
Elle dispose également d'un emprunt court terme de deux ans à hauteur de 4 M€ renouvelé en décembre 2023 aux conditions financières suivantes :

- 1,55 % plus Euribor positif 3 mois, assorti d'une commission de non-utilisation de 0,30 %.

L'emprunt a été tiré à hauteur de 1,5 M€ au 31 décembre 2023.

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

Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation à 8 000 000 €.



*Ratio Dettes et autres Engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur de ses actifs

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 1er 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 revente 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 par 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 par 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 1er janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

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

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

I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2023	
En k€	Français
Revenu brut	10 023
Charges déductibles	-1 419
Intérêts d'emprunt	- 80
Revenu net	8 524
Soit par part en pleine jouissance (en €)	101,48
Soit un total par part en pleine jouissance (en €)	101,48
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-

Revenus financiers 2023	
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

en k€	2023
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	7 093
Réintégrations	3 035
Déductions	-1 707
Plus value de cessions	0
Résultat fiscal	8 422
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	100,26

Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP)	65,47	69,81	69,63	75,66	101,48
Produits financiers brut	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	95,39	73,69	68,57	87,93	100,26

COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2023

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	40
DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT	42



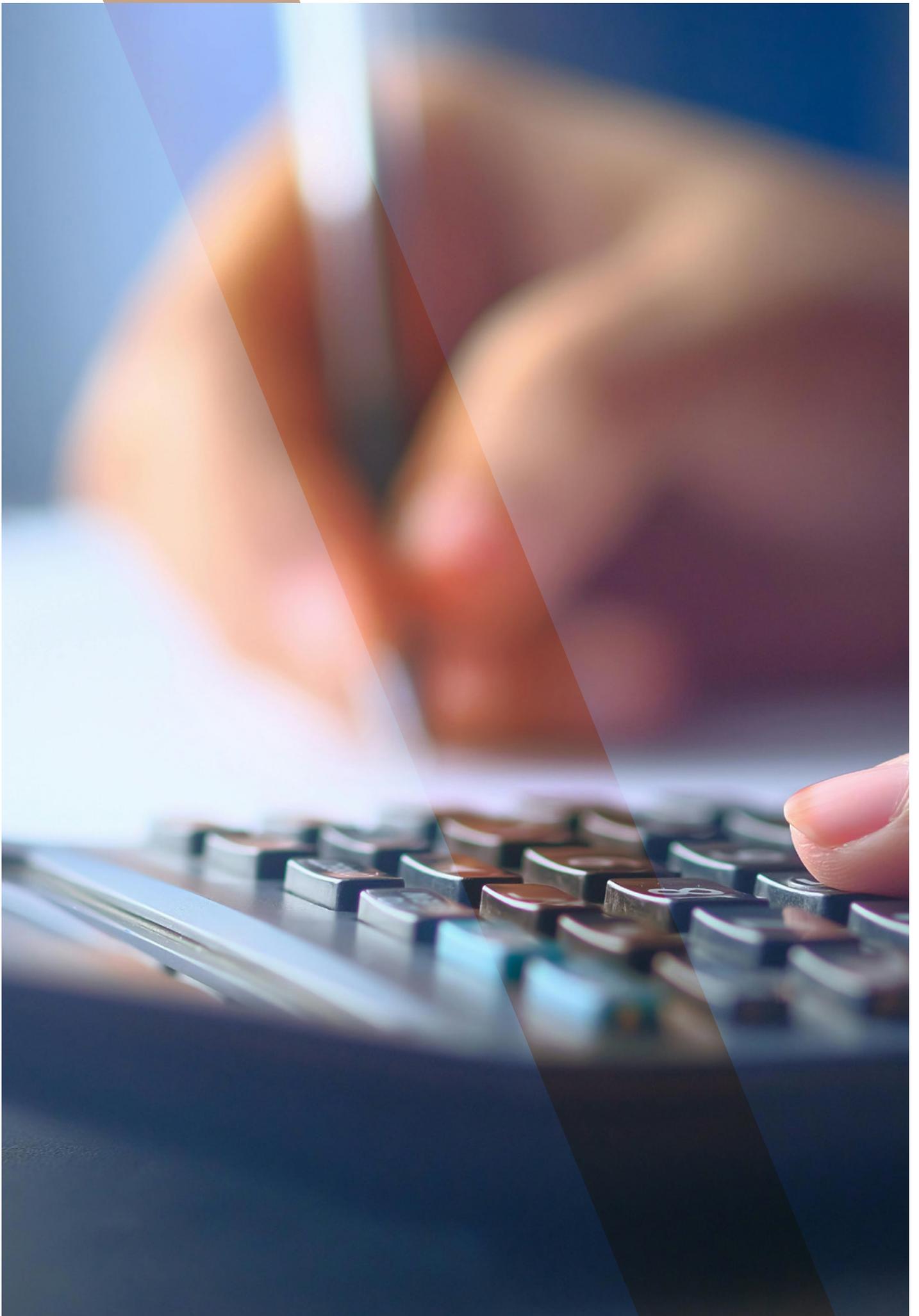


minelli

minelli

First Optic

Rue Saint-Dominique
75007 PARIS



UN CONTRÔLE FINANCIER FIABLE ET TRANSPARENT

PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 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. Les états financiers et leurs annexes sont présentés en kiloeuros ("K€"), avec arrondi au kiloeuro près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états ou pour certains totaux.

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 2023

en k€	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	51 047	146 875	50 810	147 490
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-3 309	-	-2 188	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	47 738	146 875	48 622	147 490
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF C	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF NC	-	-	-	-
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	132	132	126	126
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	896	896	1 185	1 185
Autres créances	170	170	110	110
Provision pour dépréciation des créances	-274	-274	-447	-447
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 428	3 428	2 058	2 058
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	4 351	4 351	3 032	3 032
Passifs d'exploitation				
Dettes financières	-6 547	-6 547	-6 500	-6 500
Dettes d'exploitation	-573	-573	-493	-493
Dettes diverses	-4 001	-4 001	-3 870	-3 870
Provisions pour risques et charges	-526	-526	-561	-561
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-11 647	-11 647	-11 424	-11 424
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	5	5
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-	-	5	5
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	40 442	139 579	40 236	139 104
Valeur estimée du patrimoine		139 579		139 104

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2023

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	12 852	-	-	12 852
Capital remboursé	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	3 839	-	-	3 839
Primes d'émission remboursée	-	-	-	-
Primes de fusion	-	-	-	-
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	-	-	-	-
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	11 494	-	-	11 494
Réserves	9 013	-	-	9 013
Report à nouveau	2 975	62	-	3 037
Résultat de l'exercice	6 698	-6 698	7 093	7 093
Acomptes sur distribution	-6 635	6 635	-6 887	-6 887
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	40 236	-	206	40 442

Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2023

en k€	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	9 731	8 935
Loyers incidence Covid	-	-
Charges refacturées	1 454	2 085
Produits annexes	16	74
Reprise de provision pour gros entretien	1 672	1 156
Transfert de charges immobilières	-	2
TOTAL I (produits immobiliers)	12 873	12 252
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 454	-2 085
Travaux de gros entretien	-237	-862
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-52	-112
Dotations aux provisions pour gros entretien	-2 793	-1 080
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-272	-216
TOTAL II (charges immobilières)	-4 807	-4 355
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	8 066	7 897
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	257	82
Reprise de provisions pour risques	35	80
Transferts de charges d'exploitation	-	-
TOTAL I (produits d'exploitation)	292	162
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	-695	-665
Charges d'exploitation de la société	-378	-301
Charges prélevées sur capitaux propres	-	-
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-16
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-221
Dépréciation des créances douteuses	-84	-44
TOTAL II (charges d'exploitation)	-1 158	-1 247
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)	-866	-1 085
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (produits financiers)	-	-
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-107	-69
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (Charges financières)	-107	-69
Résultat financier C = (I+II)	-107	-69
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	42
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
TOTAL I (produits exceptionnels)	-	42
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-88
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	-88
Résultat exceptionnel D = (I+II)	-	-45
Résultat net (A+B+C+D)	7 093	6 698

ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2023 dont le total est de 40.442 K€ dégageant un bénéfice de 7.093 K€.

► 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	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	Non applicable
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 Information complémentaire	PRODUITE
3.13 Expertise des immeubles	PRODUITE
3.14 Évènements significatifs	Non applicable

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 1^{er} janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes :

A- 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.

B- 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^{er} 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.

en k€	Montant provision au 31/12/2022	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	
Dépenses prévisionnelles 2023	1 360				-1 360	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2024)	516		2 539			3 055
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2025)	180		104		-180	104
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2026)	120		150		-120	150
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2027)	12				-12	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2028)						-
Total	2 188	-	2 793	-	-1 672	3 309

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. En 2023, il n'y a plus de frais d'acquisition à amortir.

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

en k €	À nouveau au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2023
Immobilisations corporelles				
Terrains et immeubles	44 293	-	-	44 293
Agencements	6 517	237	-	6 753
Immobilisations en cours				
Immobilisations en cours	-	-	- 5 851	-
Immobilisations financières				
Dépôts et cautionnements divers	106	11	5	111
Parts Crédit Coopératif	20	-	-	20
TOTAUX	50 936	248	5	51 178

2.2 Liste des immeubles

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)
Bureaux					
10000004	8 RUE DE LA FERME 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT FRANCE	27/07/1971	100	1 958	4 333 727
10000019	146 RUE MONTMARTRE 75002 PARIS FRANCE	12/07/1973	100	170	76 225
10000021	15 RUE DE MILAN 75009 PARIS FRANCE	29/09/1970	100	2 329	5 105 882
10000025	13 RUE FAIDHERBE 75011 PARIS FRANCE	02/12/1969	100	856	222 399
10000029	56 RUE DAGUERRE 75014 PARIS FRANCE	25/05/1973	100	830	201 233
10000030	3 RUE CLAIRAUT 75017 PARIS FRANCE	05/07/1983	100	430	408 106
10000032	29 RUE DU MAROC 75019 PARIS FRANCE	11/05/1979	100	450	403 380
10000033	64/70 RUE DE CRIMEE 75019 PARIS FRANCE	07/01/1980	100	435	385 432
10000035	18/20 RUE RAMUS 75020 PARIS FRANCE	13/02/1980	100	532	548 994
10000040	2 VILLA THORAIN 92160 ANTONY FRANCE	27/12/1990	100	470	890 197
10000045	13 RUE DE LOURDES 31300 TOULOUSE FRANCE	31/07/1996	100	991	609 796
10000048	84 RUE DE MARSEILLE 69007 LYON FRANCE	04/07/1997	100	163	144 827
10000053	LE METROPORT 59650 VILLENEUVE D'ASCQ FRANCE	11/01/1999	100	872	788 760
10000054	ARCHE DES DOLINES 06560 SOPHIA ANTIPOLIS FRANCE	14/12/2000	100	4 466	3 292 899
10000056	15-19 RUE EDOUARD DELESALLE 59000 LILLE FRANCE	01/04/2003	100	2 467	2 567 000
SOUS-TOTAL BUREAUX				17 419	19 978 857
Enseignement					
10000022	29/31 AVENUE CL. VELLEFAUX 75010 PARIS FRANCE	31/08/1970	100	7 280	8 569 271
10000058	25 RUE CLAUDE TILLIER 75012 PARIS FRANCE	05/04/2005	100	2 324	5 701 408
SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT				9 604	14 270 679
Enseignement/Commerces					
10000027	210 RUE DU FAUBOURG ST-ANTOINE 75012 PARIS FRANCE	06/05/1970	100	2 380	3 670 125
SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT / COMMERCES				2 380	3 670 125
Commerces					
10000024	15/17 RUE G.CAVAINAC 75011 PARIS FRANCE	21/10/1970	100	114	103 665
10000042	18 RUE GUIARDE 75006 PARIS FRANCE	15/06/1994	100	70	381 123
10000043	59 RUE DES MARTYRS 75009 PARIS FRANCE	15/06/1994	100	35	152 449
10000046	55 PLACE RIHOUR 59000 LILLE FRANCE	07/01/1997	100	410	472 592

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)
10000050	72 RUE SAINT DOMINIQUE 75007 PARIS FRANCE	11/09/1998	100	119	442 102
10000051	20 RUE JEAN DAUDIN 75015 PARIS FRANCE	28/01/1999	100	266	411 612
10000052	14/16 RUE DU PAQUIER 74002 ANNECY FRANCE	08/01/1999	100	624	1 105 255
10000057	15 RUE DU GRAND RABIN HAGUENAUER 57000 NANCY FRANCE	30/07/2003	100	2 382	3 253 269
10000060	6 PLACE DE LA REPUBLIQUE 68100 MULHOUSE FRANCE	21/12/2009	100	509	1 470 000
10000061	2 PLACE DE L HOTEL DE VILLE 24000 PERIGUEUX FRANCE	29/11/2011	100	373	220 000
10000062	8 ALLEE LEON BOURGEOIS 75007 PARIS FRANCE	21/02/2013	100	107	340 000
SOUS-TOTAL COMMERCES				5 009	8 352 067
Bureaux/Commerces					
10000063	13 15 RUE DUPATY 17000 LA ROCHELLE FRANCE	28/02/2013	100	582	1 503 150
10000064	1 BOULEVARD GEORGES ANDRIER 74200 THONON LES BAINS FRANCE	28/02/2013	100	524	764 500
SOUS-TOTAL COMMERCES / BUREAUX				1 106	2 267 650
Locaux d'activité					
10000049	106 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 94360 BRY SUR MARNE FRANCE	04/05/1998	100	3 031	1 265 327
10000059	ZONE DE L'ALOUETTE 62800 LIEVIN FRANCE	05/02/2009	100	1 513	1 137 849
SOUS-TOTAL LOC. ACTIVITES				4 544	2 403 176
Parkings					
10000041	11 RUE DE LA PROVIDENCE 92160 ANTONY FRANCE	27/12/1990	100	0	104 058
SOUS-TOTAL PARKINGS				0	104 058
TOTAL SCPI LE PATRIMOINE FONCIER				40 062	51 046 611

2.3 État des amortissements

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

2.4 État des provisions

Les provisions sont classées dans le passif d'exploitation du fait de leur nature car elles sont liées à des risques locataires.

en k €	À nouveau au 01/01/2023	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2023
1. Pour dépréciation				
des comptes clients	-447	-84	257	-274
2. Pour gros entretien				
Provision pour gros entretien	-2 188	-2 793	1 672	-3 309
3. Pour risques et charges				
Provision pour risque et charges	-561	-	35	-526
TOTAL GENERAL	-3 196	-2 877	1 964	-4 109

2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat 2022 était de 6.698 k€, il a été distribué un dividende de 6.635 k€ et la différence, soit 62 k€, a été affectée au report à nouveau.

2.7 Variation du report à nouveau

Comme mentionné précédemment, le compte de report à nouveau s'élève au 31 décembre 2023 à 3.037 K€, il se décompose comme suit :

en k€	
Report à nouveau au 01/01/2023	2 975
Affectation du résultat 2023	62
Total du report à nouveau au 31/12/2023	3 037

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

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

en k€	Solde au 31/12/2023
Charges locatives à régulariser	347
Factures à établir	28
SOUS TOTAL	375
Autres créances : Avoirs à recevoir	9
Autres créances : Produits à recevoir	-
autres créances : Etat produits à recevoir	-
SOUS TOTAL	9
TOTAL	383

3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants de l'état du patrimoine :

en k€	Solde au 31/12/2023
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	-77
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	-136
Dettes d'exploitation - Locataires avoir a établir	-8
SOUS TOTAL	-221
Dettes diverses - Charges à payer	-13
Dettes diverses - Charges d'état à payer	-8
SOUS TOTAL	-21
Dettes financières - Intérêts courus à payer	-38
TOTAL	- 279

3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

L'emprunt court terme de 4 M€ souscrit le 13/12/2021 pour 2 ans auprès de la banque Crédit Agricole Ile de France a été renouvelé et ce pour la même durée. La SCPI n'a, au 31/12/2023, tiré que 1,5 M€ sur l'emprunt de 4M€. La SCPI dispose également d'une facilité de caisse de 4 M€ au maximum, utilisée à hauteur de 2,7 M€ au 31/12/2023.

Ventilation par maturité résiduelle (en K€)	jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-1 500	-	-1 500
Emprunts à taux variable				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-2 663	-	-	-2 663
TOTAL GENERAL	-2 663	-1 500	-	-4 163

3.10 Cession de parts

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

3.12 Information complémentaire

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 droit de 146.875 k€.

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2023

Détail de l'actif en k€	31/12/2023	31/12/2022
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	44 293	44 293
Agencements	6 753	6 517
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
Total terrains et constructions locatives	51 047	50 810

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS		
Locataires	521	903
Factures à établir	28	20
Charges à régulariser	347	261
Autres débiteurs	-	-
Total locataires et comptes rattachés	896	1 185

AUTRES CRÉANCES		
TVA crédit	-	-
TVA déductible	-	-
TVA à régulariser	69	78
Produit à recevoir - Etat	-	-
Produit à recevoir	-	-
Avoirs à recevoir	97	32
Débiteurs divers	3	-
Total autres créances	170	110

DISPONIBILITÉS		
Comptes bancaires courants	3 428	2 058
Comptes à terme	-	-
Total disponibilités	3 428	2 058

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2023

Détail du passif en k€	31/12/2023	31/12/2022
DETTES FINANCIÈRES		
Dettes bancaires	-1 500	-1 500
Comptes bancaires créditeurs	-2 663	-2 647
Dépôts et cautionnements	-2 346	-2 336
Intérêts courus	-38	-17
Autres dettes financières	-	-
Total dettes financières	-6 547	-6 500

DETTES D'EXPLOITATION		
Factures Non Parvenues	-77	-125
Fournisseurs d'exploitation	-199	-115
Charges à régulariser	-136	-45
Locataires créditeurs	-120	-96
Dettes gérance	-33	-111
Avoirs à établir	-8	-
Total dettes d'exploitation	-573	-493

DETTES DIVERSES		
TVA	-115	-169
Charges d'état à payer	-8	-17
Associés	-3 865	-3 672
Autre	-13	-13
Total dettes diverses	-4 001	-3 870

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2023

Produits en k€	31/12/2023	31/12/2022
CHARGES REFACTURÉES		
Refacturation provisions sur charges	652	686
Refacturation taxe foncière	608	540
Refacturation taxe bureaux	165	164
Refacturation travaux immeuble Paris avenue Vellefaux	-	677
Diverses refacturations	29	17
Total charges refacturées	1 454	2 085

PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	-	1
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)	16	73
Total produits annexes	16	74

TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
Indemnités d'assurance	-	2
Total transferts de charges immobilières	-	2

TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
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 souscription d'emprunt	-	-
Commissions sur arbitrages	-	-
Total transferts de charges d'exploitation	-	-

PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits divers	-	42
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
Total produits exceptionnels	-	42

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2023

Charges en k€	31/12/2023	31/12/2022
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Charges locatives non récupérables	-48	-112
Décret tertiaire	-4	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-52	-112
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges lots vacants	-99	-85
Taxes foncières non récupérables	-89	-79
Taxes bureaux non récupérables	-77	-52
Assurance	-6	-
Taxes lots vacants	-	-
Autres charges immobilières	-272	-216
Rémunération gérance	-695	-665
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires experts	-35	-48
Honoraires commercialisation	-11	-40
Honoraires commissaires aux comptes	-23	-23
Honoraires avocats	-9	-7
Honoraires dépositaires	-17	-17
Honoraires architectes	-	-
Impôts et taxes	-78	-78
Information des associés	-	-
Conseils de surveillance	-18	-18
Pertes sur créances irrécouvrables	-182	-8
Charges exploitation diverses	-6	-62
Charges d'exploitation de la société	-378	-301
CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES		
Honoraires frais acquisition	-	-
Commissions souscription	-	-
Commissions d'arbitrage	-	-
Commissions souscription emprunts	-	-
Charges prélevées sur capitaux propres	-	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS		
Dépréciation des créances douteuses	-84	-44
Dotations Provisions Risques et Charges	-	-221
Amortissement frais d'acquisition	-	-16
Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions	-84	-281
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissements droit d'occupation	-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-	-
Dotations aux amortissements immobiliers	-	-
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-102	-63
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-5	-6
Charges financières	-107	-69
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Autres charges exceptionnelles	-	-88
Charges exceptionnelles	-	-88

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 13 juin 2022 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024, soit en juin 2025.

4





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.

À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 17 JUIN 2024



Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Conformément à l'article 19 des statuts de la S.C.P.I. « LE PATRIMOINE FONCIER », nous avons le devoir de vous rendre compte de la gestion de la société, de notre activité et des contrôles que nous avons effectués pendant l'exercice 2023.

Le conseil de surveillance s'est réuni les 6 février, 17 avril, 19 juin, 18 septembre et 13 novembre 2023.

Estimation du patrimoine.

L'actualisation globale pour 2023 des 34 actifs de notre patrimoine immobilier par le cabinet François ROBINE fait ressortir une valorisation de -0,4% à 146.875.000 € hors droits, à comparer aux 147.490.000 € hors droits de 2022 pour les mêmes actifs.

Les plus fortes revalorisations en valeurs vénales hors droits concernent :

- L'immeuble du 106 av George Clemenceau 94360 BRY SUR MARNE +4,6% sur l'exercice 2023.

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

- L'immeuble du 15 rue de Milan – 75009 PARIS -1% sur l'exercice 2023.

- L'immeuble du 72 rue saint Dominique 75007 PARIS -4,4% sur l'exercice 2023.

- L'immeuble du 20 place Salvador Allende 59650 VELLENEUX D'ASCQ -9,9% sur l'exercice 2023,

- L'immeuble du 5/7 rue Soutrane – 06569 VALBONNE -8,9% sur l'exercice 2023.

- L'immeuble du 1/15 rue du Grand Rabin Haguenauer – 54000 NANCY -12,4% sur l'exercice 2023.

Evolution du patrimoine.

Aucune cession ou acquisition 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 a autorisé pour mémoire la société de gestion en 2021, à réaliser un arbitrage sur l'actif suivant : 15 rue du Grand Rabin Haguenauer à Nancy.

Mouvement locatif.

Les locaux qui ont été libérés sont :

- 2 VILLA THORAIN VILLA SARAH – 92160 ANTONY, libération de 81 m² à la date du 15/06/2023.

- ARCHE DES DOLINES - 5/7 RUE SOUTRANE – 06560 SOPHIA ANTIPOLIS, libération de 1033 m² à la date du 31/03/2023, libération de 123 m² à la date du 30/06/2023 et libération de 623 m² à la date du 30/11/2023.

- 64/70 rue de Crimée - 75019 PARIS, libération de 435 m² à la date du 31/12/2023.

(Ces libérations sont ici nettes de toutes relocations).

Les relocations les plus importantes sont :

- 8 RUE DE LA FERME – BOULOGNE - BILLANCOURT (92100), location de 625 m² au 15/05/2023 à la société ACTIVE ASSURANCE GROUP pour un loyer de 198.146 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9 ans avec 3 mois de franchise.)

- ARCHE DES DOLINES - 5/7 RUE SOUTRANE – VALBONNE (06569), location de 111 m² au 26/09/2023 à Sophia Conseil pour un loyer annuel de 13.750 € H.T. hors charge. (pour un bail dérogatoire de 18 mois.)

- 106 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU – BRY SUR MARNE (94360), location de 705 m² à la date d'effet du 1/11/2023 à la société LORILLARD pour un loyer annuel de 81.075 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9 ans avec 3 mois de franchise.)

Les travaux d'entretien les plus importants réalisés en 2023 sont :

- 8/10 rue de la Ferme - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT Travaux de remise en état d'un plateau vacant avec installation d'un climatisation et remplacement complet des deux ascenseurs (acompte), élargissement d'une issue de secours pour 105.725 €.

- 146 rue Montmartre - 75002 PARIS, Travaux de copropriété : rénovation étanchéité cour, traitement remontées capillaires (appel de fonds) et remplacement chaudière privative pour 14.822 €.

- 29/31 avenue Claude Vellefaux - 75010 PARIS, Remplacement de vitrages avec reprise d'étanchéité sur la verrière, dépose de stores, pose de filets sur la façade, mise en conformité de la chaufferie pour 131.660 €.

- 15/17 rue Cavaignac - 75011 PARIS, Travaux de copropriété : ravalement de façade et réalisation diagnostic technique immeuble (appel de fonds) pour 23.124 €.

- 18 rue Guisarde – PARIS (75006), Travaux de copropriété : rénovation chaufferie, étude structure façade (appels de fonds) et réfection étanchéité toiture terrasse sur lot privatif pour 23.224 €.

- Le Métroport - Place Salvador Allié - 59 VILLENEUVE D'ASCQ, Travaux de copropriété : remplacement du contrôle accès immeuble et parking (appel de fonds) et remplacement complet du système de CVC (chauffage, ventilation et climatisation) privatif du plateau du 3ème étage (travaux immobilisés) pour 180.880 €.

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 2023, le suivi du dossier de l'immeuble de Nancy pour faire face éventuellement aux besoins de la trésorerie de la SCPI.

Taux d'occupation du patrimoine (financier),

Le taux d'occupation était de 97,63% au premier trimestre, au deuxième trimestre de 95,95%, au troisième trimestre de 96,78% et de 97,46 % au quatrième trimestre. Ceci représente en moyenne pondérée pour l'année 2023 : 97,96%.

Situation financière,

Le bénéfice net de l'exercice 2023 s'élève à 7.093.144 € contre 6.697.515 € pour l'exercice 2022.

Le résultat par part après amortissements est de 84,44 € en 2023 contre 79,73 € en 2022.

Il a été distribué 81,99 € sur les quatre trimestres de 2023. Le report à nouveau au 31/12/2023 est de 38,61 € par part.

Le revenu fiscal par part pour 2023 est de 101,48 € pour les personnes soumises à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de 100,26 € 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 31/12/2023 de 3.309.000€ en augmentation de 1.121.000 € compte tenu d'une dotation sur l'exercice de 2.793.000 € et d'une reprise de 1.672.000 € par rapport au 31/12/2022 qui était de 2.188.000 €.

Le marché de la cession des parts a été de 866 parts échangées sur l'exercice 2023 ce qui représente 1,03 % du capital. Le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part est passé de 1.375 € en 2022 à 1.476,81 €.

Il est à noter que les cessions ont été principalement consécutives à des successions.

Utilisation du recours à des intervenants extérieurs,

Nous vous informons que conformément à la résolution ordinaire « Recours à des intervenants extérieurs par les membres du Conseil de Surveillance » de l'AG de 2023, aucun intervenant pour avis et conseil n'a été requis et le budget alloué n'a donc pas été utilisé sur l'exercice.

Résolutions pour l'Assemblée Générale du 17 juin 2024

IMPORTANT : Si vous ne pouvez-vous rendre à l'Assemblée Générale du 17 juin 2024, nous vous recommandons d'envoyer vos pouvoirs à un mandataire associé, ou représentatif des associés : un membre du Conseil de Surveillance ou à défaut au Président du Conseil de Surveillance : M. DEFFONTAINE FREDERIC 2 rue du nord 68000 COLMAR

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

Vous assurant du dévouement de tous les membres du Conseil de Surveillance, acceptez mesdames, messieurs, chers associés, leurs meilleurs sentiments.

Pour le Conseil de Surveillance

le Président

Frédéric Deffontaine

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



5



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 12 852 000 € au 31 décembre 2023

Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

À l'Assemblée Générale 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 2023, 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^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 12 avril 2024

Révision Conseil Audit
Expertise
Commissaire aux Comptes
Monsieur Michel PRATOUCY

Révision Conseil Audit
Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY



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

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 2023

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 12 852 000 € au 31 décembre 2023

Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

À l'Assemblée Générale 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

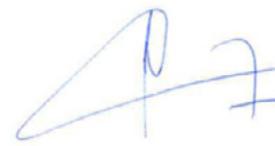
Nous vous précisons que votre SCPI a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la société AESTIAM correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les 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 694.931 euros hors taxes pour l'exercice 2023.

Fait à Paris, le 12 avril 2024

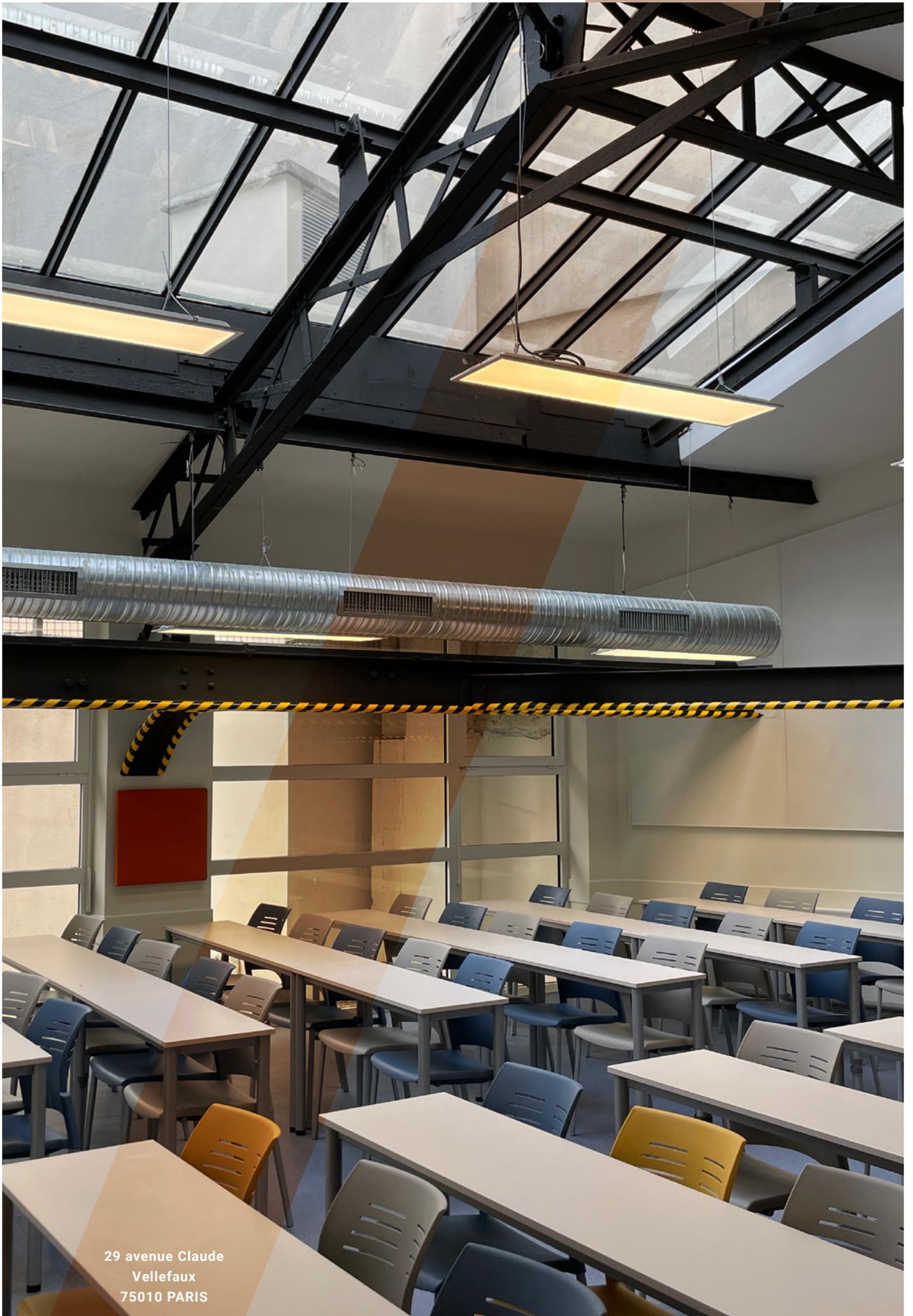
Révision Conseil Audit
Expertise
Commissaire aux Comptes
Monsieur Michel PRATOUCY

Révision Conseil Audit
Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY



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

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 avenue Claude
Vellefaux
75010 PARIS

ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE



SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

S.A.S au capital de 400 000 €
Siège social : 90 rue de Miromesnil - 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

Monsieur Alexandre CLAUDET a quitté la Société de gestion pour se consacrer à d'autres activités professionnelles. Monsieur Laurent LE a pris la présidence d'AESTIAM, succédant ainsi à Monsieur Alexandre CLAUDET.

Président jusqu'au 15/04/2024 :

Monsieur **Alexandre CLAUDET**

Président à partir du 15/04/2024 :

Monsieur **Laurent LE**

INFORMATION DES ASSOCIES

Monsieur **Benjamin BERNARDET**
Responsable de la relation clients
Tel : 01 55 52 53 16
Site internet : www.aestiam.com

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Société Révision Conseil Audit Expertise

Madame **Hélène LEROY**
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^{er} janvier 2018, la Société de Gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située à MONTROUGE (92120), 89-91 rue Gabriel Péri 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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2025

Président

Monsieur Frédéric DEFFONTAINE
2 rue du Nord - COLMAR (68000)
frederic.deffontaine@cslepatrimoinefoncier.fr

Vice-Présidents

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

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

Membres

Madame Clarisse CERRONE
1, rue Gabriel Leglise - BORDEAUX (33200)
clarisse.cerrone@cslepatrimoinefoncier.fr

S.C. LECLERC DANGE
Représentée par Monsieur Patrice LECLERC
19, rue Saint-Germain - SAINT MENOUX (03210)
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

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



15 Rue de Milan
75009 PARIS

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.

FRAIS DE DÉPLACEMENT

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.

RÉMUNÉRATION

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.

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 DU RÔLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- ▶ La société de gestion 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.
- ▶ Anime le marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- ▶ Veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- ▶ S'assure du respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

Conformément aux dispositions précisées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par le Code Monétaire et Financier, par le Code du Commerce et par les normes professionnelles de l'ASPIM, AESTIAM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont l'objectif est de s'assurer :

- Du respect des dispositions législatives et réglementaires et du programme d'activité de la Société de gestion ;
- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs et des membres des Conseils de surveillance ;
- Du respect des obligations au titre de la Directive AIFM ;
- Du suivi des incidents et des dysfonctionnements ;
- De la connaissance des clients et de la provenance des flux financiers.

Les principes d'organisation des contrôles reposent sur :

- La responsabilisation de l'ensemble des directions et des collaborateurs ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La séparation des fonctions opérationnelles et des contrôles (muraille de Chine) ;
- Un référentiel de procédures et de cartographies qui s'appliquent à l'ensemble des collaborateurs ;
- Un système d'information et d'outils métiers : PREMIANCE, pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles et UNICIA, pour la gestion des parts des associés (registre) ;
- La réalisation par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de contrôles de second niveau.

Le dispositif mis en place s'articule sur trois niveaux :

- Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables, par des contrôles complémentaires des responsables hiérarchiques. Ils englobent la mise en application des procédures et modes opératoires, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la qualité des contrôles (appréciation de la performance opérationnelle).
- Sur la Base d'un plan de contrôle annuel, les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI qui a pour objectif de s'assurer de la complétude des contrôles de premier niveau effectués et de compléter les dispositifs existants.

Au vu des obligations réglementaires, ces contrôles ont pour objectif de s'assurer du respect des procédures appliquées et de la conformité des opérations. Ces contrôles conduisent à l'établissement de recommandations et d'axes d'amélioration.

▸ Les contrôles de troisième niveau sont réalisés indépendamment des contrôles permanents et couvrent l'ensemble de l'activité et des risques de la SCPI et de la Société de gestion. Pour réaliser ce suivi, AESTIAM s'appuie sur un cabinet externe spécialisé et dont l'intervention régulière (mensuelle) permet de procéder aux audits nécessaires pour l'amélioration du dispositif global. Un plan pluriannuel de contrôle vise à couvrir sur une période de trois ans la totalité des activités de la SCPI et de la Société de gestion.

Outre le dispositif de contrôle en trois niveaux, ce processus est complété par des contrôles externes indépendants :

- Des Commissaires aux comptes qui :
 - garantissent la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité sur les comptes annuels,
 - expriment une opinion sur l'efficacité du contrôle interne,
 - apprécient les informations mentionnées dans les comptes annuels et évaluent si les comptes reflètent les opérations de manière à en donner une image fidèle.
- Du Dépositaire qui consistent notamment à assurer :
 - la garde des actifs immobiliers (tenue de registre) dans les conditions fixées par la réglementation,
 - le suivi des flux des liquidités (cash monitoring),
 - le contrôle de la régularité des décisions de gestion (respect des ratios réglementaires et contractuels),
 - le suivi de la documentation de la SCPI à l'attention des investisseurs.
- Du Conseil de surveillance qui assiste AESTIAM dans ses tâches et présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. Le Conseil de surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui de tout document se rapportant à l'activité de la SCPI, fourni par AESTIAM à son initiative ou à la demande du Conseil.
- D'audits réalisés à la demande de l'actionnaire de la Société de gestion.

En tant que Société de gestion de FIA au sens de la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », AESTIAM a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et est soumise à son contrôle. AESTIAM s'assure du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM qui portent notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Conformément à ses obligations réglementaires, AESTIAM établit et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée, sur le plan fonctionnel et hiérarchique, des unités opérationnelles. Le directeur Administratif et Financier assure la fonction de responsable gestion des risques et veille au respect des limites encadrant notamment les différents risques auxquels est exposée la SCPI (ex : risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels). La couverture des risques est résumée dans différentes cartographies aux regards des objectifs de la SCPI et de la Société de gestion.

Un Comité des risques suit les contrôles réalisés et prend toutes décisions nécessaires s'y rapportant. La Société de gestion a établi un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA (à l'actif et au passif) est conforme à celui décrit aux investisseurs.

Pour garantir l'indépendance de la fonction par rapport aux équipes opérationnelles, le responsable des risques est rattaché au Président d'AESTIAM.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts et la note d'information qui mentionnent les risques liés à la typologie de la SCPI, informations disponibles sur le site internet : www.aestiam.com - rubrique "Documentation" - Documentation réglementaire.

Le dispositif de contrôle interne repose sur un recueil des procédures qui identifie un ensemble de processus portant notamment sur des cycles d'activité de la SCPI : la collecte de l'épargne, les investissements et les arbitrages immobiliers, la gestion locative, le suivi des encaissements, la gestion des travaux techniques, l'engagement des dépenses et leur paiement.

Les anomalies éventuelles rapportées par les services à la Conformité sont analysées et font l'objet de contrôle a posteriori. L'intégrité et la sécurité des données sont préservées par un système de sauvegarde interne et externe.

Le RCCI veille à la cohérence du dispositif interne en contrôlant l'activité de la Société de gestion qui couvre :

- Le blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, le respect des sanctions internationales ;

- Le contrôle de la qualité de l'information décrite dans le prospectus de la SCPI : document d'information clés, note d'information, statuts, bulletins trimestriels, rapport annuel ;

- La transparence de l'information commerciale communiquée via les médias sociaux, le site internet d'AESTIAM, les vidéos, les « newsletters » ;

- L'éthique professionnelle de l'ensemble du personnel dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite précisées dans la charte de déontologie d'AESTIAM et dans le Code de déontologie de la gestion des SCPI de l'ASPIM ;

- La protection de l'intérêt des clients : classification clients/produits conformément à la Directive MIF ;

- La gestion des réclamations clients ;

- Les risques relatifs à la protection des données personnelles ;

- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;

- La fraude externe ;

- La politique des cadeaux et invitations : dans le cadre de la loi française dite « SAPIN II », AESTIAM a défini un focus sur la valeur raisonnable d'un cadeau ou d'une invitation au regard des éléments de contexte (cadre professionnel, cadre non professionnel) ;

- L'organisation de formation obligatoire périodique pour l'ensemble des collaborateurs (LCB-FT) ;

- La veille juridique et réglementaire.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement au Président d'AESTIAM et rend régulièrement compte de ses travaux.

Les contrôles et recommandations sont présentés à minima annuellement via un Comité de Conformité et de Contrôle Interne permettant de s'assurer de l'efficacité des procédures opérationnelles et de l'adéquation du dispositif de contrôle mis en place.

Le plan de contrôle de la conformité et du contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la maîtrise des risques résultants des activités de la Société de gestion et de la SCPI.

Un contrôle qui intègre les enjeux extra-financiers

"Dans le cadre d'une démarche d'engagement et de transparence et afin de définir et mettre en œuvre les actions les plus pertinentes, le RCCI réalise un contrôle permanent de la gestion des risques extra-financiers."

Olivier **BOIVINET**, Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne



RÉGLEMENTATION

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, AESTIAM a recensé les conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrés.

Les situations sont identifiées et encadrées. La charte de déontologie d'AESTIAM précise les règles, les principes de bonne conduite afin de garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Ce document est remis et applicable à l'ensemble des collaborateurs.

Les collaborateurs sont également destinataires lors de leurs embauches du Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM, qui est applicable à l'ensemble du personnel.

Les collaborateurs exercent leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions régissant la Société de gestion en matière de déontologie : les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts personnels des collaborateurs ou aux intérêts propres de la Société de gestion.

Protection des données personnelles (RGPD)

AESTIAM s'engage à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection et la sécurité des données à caractère personnel. Les informations communiquées par les associés sont enregistrées par les collaborateurs du Service Relation Clients dans un outil informatique dédié à la tenue de registre des parts (nominatif pur).

Ces données sont utilisées pour :

- » les opérations liées aux souscriptions et aux retraits des parts de SCPI ;
- » le développement et la prospection commerciale ;
- » le traitement des opérations liées aux obligations réglementaires, comptables et fiscales.

Elles sont conservées selon la durée légale de conservation et au minimum cinq (5) ans après la fin de la relation commerciale.

Dans ce cadre, les personnes concernées disposent :

- » D'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement ;
- » D'un droit à la portabilité et d'opposition notamment à l'envoi de communications ou d'activité de marketing ;
- » D'un droit de définir des directives relatives au sort des données personnelles après un décès.

Vous pouvez nous contacter par courrier en écrivant à l'adresse suivante : AESTIAM - Délégué à la Protection des Données (DPO) - 90 rue de Miromesnil - 75008 Paris, ou par mail à dpo@aestiam.com ou à scpi@aestiam.com, objet "RGPD".

Traitement des réclamations

Conformément à la réglementation en vigueur, AESTIAM a mis en place un dispositif de gestion des réclamations. Ce traitement respecte les délais réglementaires de réponse,

soit un accusé de réception dans un délai maximal de dix (10) jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation.

AESTIAM s'engage à apporter une réponse dans un délai maximal de deux (2) mois.

Vous pouvez nous contacter :

- Par courrier : AESTIAM - Service Relations Clients - 37 rue Edouard Vaillant, 37000 TOURS
- Par e-mail, scpi@aestiam.com

La politique de gestion des réclamations est disponible sur le site internet : www.aestiam.com – rubrique : "Nos dispositifs réglementaires - § 9. Réclamations".

Provenance et origine des fonds

Conformément aux obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, AESTIAM est vigilante sur la provenance des fonds et sur la traçabilité des flux financiers.

Information des associés

L'activité de la SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement, parts en attente) est mentionnée régulièrement dans différents documents et au travers de différents supports.

AESTIAM présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance de la SCPI.

Dispositif disclosure

L'application du règlement « Disclosure ou SFDR » n° 2019/2088 du 27 novembre 2019, qui porte sur la publication d'information en matière de durabilité dans les décisions d'investissement, s'impose aussi bien à AESTIAM en sa qualité de Société de gestion et à la SCPI en tant que FIA (Fonds d'Investissement Alternatif).

Ce règlement impose à la Société de gestion de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union Européenne en matière de transparence et communication extra-financière.

La politique d'investissement conduit à catégoriser la SCPI en article 6 au sens du Règlement Disclosure du 27 novembre 2019, qui ne prend pas en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité, ou qui n'a pas d'objectif d'investissement durable.

La gestion de la SCPI n'est donc pas restreinte par ces critères, même si une démarche dans la sélection des investissements avec la prise en compte des facteurs environnementaux, sociaux, de gouvernance et de durabilité est en cours de développement.

AESTIAM détermine la future méthodologie d'évaluation pour la SCPI : le processus vise à cartographier l'exposition à ces risques afin de privilégier une approche proportionnée en fonction des principales incidences négatives en matière de durabilité.

Une grille développée en interne est en cours de réalisation afin de prendre en compte les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance qui peuvent avoir un impact négatif.

AESTIAM prévoit d'élaborer une politique de gouvernance durable et d'investissement responsable notamment par l'amélioration du parc immobilier en portefeuille par la prise en compte de critères environnementaux et des critères sociaux.

Règlement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques comme durables d'un point de vue environnemental. Six objectifs majeurs : l'atténuation et l'adaptation aux changements climatiques, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines, la transition vers une économie circulaire économe en ressources, la prévention et la réduction de la pollution, la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

La SCPI ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne. AESTIAM va mettre en place une solution de collecte des données afin de pouvoir calculer l'exposition à la Taxonomie.

Décret tertiaire

Le Décret tertiaire issu de la Loi ELAN impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires d'une surface minimum de 1 000 m², une diminution progressive de la consommation d'énergie finale afin d'atteindre des objectifs fixés par la loi. L'objectif est d'atteindre 40 % d'économie en 2030 puis 50 % en 2040 et enfin 60 % en 2050.

La transition énergétique implique que les bailleurs et les locataires s'associent à la maîtrise des consommations d'énergie. AESTIAM a lancé un appel d'offre auprès de prestataires spécialisés en transition énergétique, la société DEEPI a été retenue afin d'agrèger et d'unifier les données des différents fournisseurs d'énergies pour nous donner la meilleure connaissance du patrimoine et mettre en place les solutions les plus adaptées.

AESTIAM a engagé les actions suivantes pour se conformer à la réglementation :

- Monitoring des consommations annuelles en kWh.eq.m² ;
- Calcul de la performance environnementale en kgCO₂.ef.m² ;
- Reporting sur la plateforme OPERAT (Observation de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire) ;
- Informations envoyées aux locataires sur leurs obligations respectives ;
- Mise en conformité des immeubles et stratégie d'investissement pour s'aligner aux objectifs du dispositif de la Loi ELAN.

Pour la SCPI Le Patrimoine Foncier, ce dispositif implique 35 % d'actifs concernés. (12 actifs sur 34)

Rapport - article 29 loi energie - climat (lec)

AESTIAM s'est engagée à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en se conformant aux exigences réglementaires françaises et a initiée une démarche de cartographie de la performance énergétique de son parc immobilier.

Le rapport Article 29 de la LEC est publié annuellement sur la plateforme Climate Transparency Hub et sur le site internet d'AESTIAM : www.aestiam.com - rubrique "Documentation générale" - Rapport Art. 29 Loi Energie Climat.

Gouvernance de l'ESG au sein de la Société de Gestion

Le Comité de direction d'AESTIAM se réunit à fréquence régulière pour superviser sa stratégie notamment en matière de mise en œuvre des attentes de ses clients et de la politique ESG.

AESTIAM rend compte et mène :

- des réflexions sur les enjeux ESG à son actionnaire via une feuille de route établie avec l'aide du cabinet PWC.
- AESTIAM prend en compte dans ses critères ESG la consommation de papier (sensibilisation du personnel et monitoring du relevé des compteurs des photocopieurs).

PROFIL DE RISQUE AUQUEL LA SCPI EST EXPOSÉE

Les parts de la SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine.

La durée de placement minimale recommandée est fixée à au moins 10 ans.

Les principaux risques auxquels s'expose toute souscription ou acquisition de parts de la SCPI sont les suivants :

Risque de perte en capital :

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital n'est pas garanti, ni protégé. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et peut connaître des phases de baisse. Ces variations peuvent avoir un impact

défavorable sur la valorisation des actifs détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs et à ce titre engendrer une baisse de la valeur du patrimoine de la SCPI. En cas de remboursement des parts, la somme récupérée peut être inférieure à la somme investie sur la durée de placement. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. La SCPI est investie conformément à ses statuts qui répond à un objectif de placement à long terme. Au cours de l'exercice 2023, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou contractuelles ou d'un niveau anormal d'investissement ou d'arbitrage.

Risque lié à la liquidité :

La SCPI n'étant pas un produit coté, présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, le retrait des parts n'est pas garanti. Les conditions de sortie (délais, prix) peuvent varier de manière importante en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. Deux modes de cession sont possibles selon la nature de la SCPI :

- Pour les SCPI à capital variable, la vente est réalisée selon un prix fixé à l'avance par la société de gestion (prix de retrait = prix de souscription - frais de souscription). Le retrait de parts est exécutable s'il est compensé par une souscription.
- Pour les SCPI à capital fixe, il existe un marché secondaire qui permet à chaque associé de revendre ses parts. Le délai de cession dépend à la fois de la présence d'acheteurs sur le marché et du prix proposé à la vente.

Enfin, l'assemblée générale des associés de la SCPI peut décider de la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. AESTIAM suit le nombre de parts en attente de retrait et leur ancienneté.

La réalisation de stress tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles est mise en œuvre périodiquement pour identifier et analyser les paramètres de risques afin d'évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière.

Risque lié au marché immobilier :

Des facteurs liés au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés notamment :

- à la conjoncture économique, politique, financière, nationale ou internationale ;
- à la vacance des actifs immobiliers et à l'évolution des loyers ;
- à la concentration du portefeuille par taille d'actif, par région géographique, par typologie de biens ;
- à l'état technique des actifs (y compris au regard de l'environnement) ;
- à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier.

Des indicateurs internes rendent compte régulièrement :

- de la concentration et de la répartition du patrimoine ;
- de la répartition des revenus locatifs et des risques liés à la dépendance de certains locataires (poids des plus gros locataires), du taux d'occupation financier ;
- de la durée résiduelle des baux ;
- du suivi de la réalisation des travaux (plans pluriannuels).

Des critères d'affectation des investissements aux différentes SCPI gérées, sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque SCPI. Tous les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et d'arbitrage. Les décisions

d'investissement et d'arbitrage sont prises de manière collégiale et non à la seule initiative d'un gérant.

La Société de gestion conduit également une politique :

- d'entretien du patrimoine de la SCPI, gage du maintien de la qualité des actifs et des attentes des locataires ;
- d'arbitrage d'actifs anciens ou risqués au profit d'acquisition d'immeubles plus récents et plus en adéquation avec les impacts du développement durable.

Risque lié au crédit (SCPI) :

Le recours à l'endettement s'accompagne d'engagement contractuel dont le non-respect peut rendre la dette exigible et augmenter le risque de perte et peser sur la distribution de la SCPI.

Les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte.

La Société de gestion suit régulièrement les encours d'emprunts, les taux, les échéances et le ratio d'endettement de la SCPI.

Risque lié au crédit (Investisseur) :

En cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts et supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut ne pas couvrir le remboursement du crédit.

Risque lié à l'effet de levier :

Le recours à l'endettement bancaire induit un effet de levier qui, s'il permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des actifs immobiliers, peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

Risque de contrepartie :

La SCPI peut être sujette à ce risque notamment le risque de défaillance économique d'un locataire. Les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers. Ce risque est analysé au travers de différents indicateurs qui sont notamment le poids des locataires de la SCPI, le suivi des échéances des baux, le suivi des contentieux, etc.

La SCPI peut être sujette au risque lié à l'utilisation d'emprunt contracté auprès d'un établissement bancaire. La SCPI ne recourt pas exclusivement à des notations de crédit émises par les agences de notation. Le risque résulte que la contrepartie d'une opération de financement peut faillir à ses obligations avant que l'opération soit réglée de manière définitive.

Le risque de contrepartie sur les placements de trésorerie est limité par les types d'instruments financiers autorisés : certificats de dépôts, titres de créances négociables ou produits de trésorerie à court terme.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement :

Il peut exister un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

Risque de durabilité :

Le risque en matière de durabilité se définit comme un événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement. La classification applicable à la SCPI et telle qu'arrêtée par la Société de gestion est l'article 6 qui ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'a pas un objectif d'investissement durable.

Risque de conflits d'intérêts :

AESTIAM est susceptible de rencontrer dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal que de telles situations se produisent. La Société de gestion a mis en œuvre des processus de prévention et de gestion des conflits d'intérêts pour éviter une atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de défaillance dans le respect des processus internes : risque juridique, risque résultant de règlement financier, risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers.

Le suivi du risque opérationnel s'effectue également sur une analyse des réclamations et des incidents remontées à la Conformité. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire en cas de détection.

Risque lié à la gestion discrétionnaire :

Ce risque résulte de la sélection par les gérants d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou sur les immeubles les plus performants.

Risque fiscal :

Les risques liés à l'évolution de la réglementation fiscale applicables à l'immobilier peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011, la politique de rémunération de la Société de gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de gestion et de la SCPI.

AESTIAM s'est dotée d'une procédure qui encadre la rémunération de l'ensemble des collaborateurs. La rémunération est basée sur l'atteinte d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et les rémunérations variables répondent à des critères objectifs et sont attribuées annuellement sur la base d'objectifs individuels et collectifs définis lors des entretiens annuels.

La politique au sein d'AESTIAM est déterminée de manière à éviter des situations de conflits d'intérêts et n'encourage pas une prise de risque à l'occasion des opérations d'investissement ou d'arbitrage qui seraient incompatibles avec le profil de risque pesant tant sur la Société de gestion que sur la SCPI.

La partie fixe de la rémunération est versée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer les collaborateurs au regard du poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. Elle rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime et vient compléter la partie fixe de la rémunération en considération des performances du collaborateur.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et sont traitées de manière distincte.

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel (soit 44 collaborateurs au 31 décembre 2023) s'élève à 2 939 k€. Ce montant se décompose comme suit :

- ▶ Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 747 k€, soit 93.5 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- ▶ Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 191 k€ soit 6.5% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- ▶ Montant total des rémunérations du personnel identifié comme étant des preneurs de risques (dirigeants responsables au sens de l'AMF, gérants financiers, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, responsables de département) au sens de la Directive AIFM (6 personnes au 31 décembre 2023) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 1 015 k€.

9 avenue de Suffren
75007 PARIS



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.





ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

1^{ère} résolution

Approbation des comptes

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 2023, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

2^{ème} résolution

Quitus

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 2023.

3^{ème} résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2023

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 7 093 144 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2023	7 093 144 €
Report à nouveau	3 037 182 €
Résultat disponible	10 130 326 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale (81,99 x 84 000)	- 6 887 160 €
Report à nouveau après affectation du résultat	3 243 166 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 81,99 € en 2023.

4^{ème} résolution

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

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.

5^{ème} résolution

Approbation de la valeur comptable de la société

5^{ème} 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 : **40 441 854 €** (481,45 €/part)

6^{ème} résolution

Approbation de la valeur de réalisation de la société

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 : **139 579 243 €** (1 661,66 €/part)

7^{ème} résolution

Approbation de la valeur de reconstitution de la société

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 : **157 554 181 €** (1 875,65 €/part)

8^{ème} résolution

Commercialisateurs

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.

9^{ème} résolution

Recours à l'emprunt

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.

10^{ème} résolution

Renouvellement du mandat de la société de gestion

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 2025 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

11^{ème} résolution

Frais de déplacement

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.

12^{ème} résolution

Rémunération du conseil de surveillance

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.

13^{ème} résolution

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

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 2024.

14^{ème} résolution

Pouvoirs

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.

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

Augmentation de capital

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

Associé

Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

B

Bulletin d'information trimestriel

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

C

Capital fixe

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

Capital social

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

Capital variable

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

Capitalisation

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

Collecte brute

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

Collecte nette

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

Commissaire aux comptes

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

Commission de souscription

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

Confrontation

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

Conseil de surveillance

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

D

Délai de jouissance

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

Démembrement de propriété

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

Dépositaire

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

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

Sommes versés à titre de revenu par la SCPI pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier et le cas échéant les revenus financiers, un éventuel report à nouveau et la distribution exceptionnelle de plus-value.

DVM

Depuis le 1^{er} 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

ESG

Le sigle ESG désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement et de gestion des SCPI.

Expertise immobilière

Le Patrimoine des SCPI fait l'objet d'expertises annuelles ou d'actualisations, réalisées par un expert indépendant. Ces expertises permettent de déterminer les valeurs de réalisation et de reconstitution 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 des revenus locatifs perçus par 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.

ISR

Investissement socialement responsable (ISR) désigne un investissement effectué en prenant en compte, outre la performance financière des critères sociaux, environnementaux, éthiques et de gouvernance d'entreprise.

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, à l'instant T, 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.

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.

Provision pour gris entretiens (PGE)

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

Provisions pour dépréciation des 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.

Rendement Global Immobilier (RGI)

Il permet une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCV ou les SCI. Il est égal à l'addition du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de la part de la SCPI au cours de l'exercice. Il donne donc une vision assez complète des gains, en rendement et en capital, réalisés par les souscripteurs de ces véhicules sur une année donnée.

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 (TD)

Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

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)

Calcul 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 bilantielles ». 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 des valeurs vénales 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.



Ce rapport annuel a été réalisé en collaboration avec des papetiers soucieux de l'environnement, qui recyclent l'ensemble de leurs produits et utilisent des appareils d'impression sans chimie. En outre, le label IMPRIM'VERT affiché par notre partenaire d'impression atteste des efforts fournis pour réduire l'impact de l'impression sur notre planète.



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. Vous gagnerez en rapidité, vous pourrez également les retrouver sur votre espace internet sécurisé, et surtout, vous ferez un geste pour notre planète.



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

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

Échéance statutaire **82 ans**

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

Capital statutaire maximum **12 852 000 €**

Type de SCPI **Bureaux**

Capital **Fixe**



S.A.S. 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

90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

Agrément AMF n°GP-14000024 M

en date du 11 juillet 2014

www.aestiam.com

