

Le Patrimoine Foncier

**Rapport
Annuel
2024**



Le Patrimoine Foncier

Siège social **90 rue de Miromesnil, 75008 Paris**

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**

CHIFFRES CLÉS 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

5,72 %

↳ Taux de Distribution 2024*

11,77 %

↳ Taux de Rendement Interne 20 ans*

84,00 €

↳ Dividende brut*

95,5 %

↳ Taux d'Occupation Financier moyen ASPIM*

* Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 66.



Laurent LE

Président

SOMMAIRE

- p.5**
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE
GESTION
- p.26**
COMPTES DE L'EXERCICE AU
31/12/2024
- p.42**
CONSEIL DE SURVEILLANCE
- p.46**
COMMISSAIRE AUX COMPTES
- p.52**
ORGANE DE DIRECTION ET DE
CONTRÔLE
- p.60**
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
- p.66**
GLOSSAIRE

LE MOT DU GÉRANT

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Les performances 2024 confirment la pertinence de la stratégie déployée sur La Patrimoine Foncier.

La distribution est aussi en progression : elle passe de 81,99 €/part en 2023 à 84,00 €/part en 2024. Surtout, le patrimoine de votre SCPI continue à s'apprécier. La variation de sa valeur à périmètre constant s'établit à +7,2 % en 2024, malgré les tensions sur les valorisations immobilières engendrées par le nouvel environnement de taux d'intérêts en Europe. Cette hausse s'explique par les solidités du marché immobilier tertiaire à Paris intra-muros et par des actions de gestion. Par exemple, la signature d'un bail avec la RATP, d'une durée ferme de 9 ans, pour l'immeuble de bureaux situé rue de la Ferme à Boulogne-Billancourt, génère une forte augmentation de la valeur de l'actif.

L'appréciation des valeurs vénales et la hausse de la distribution sont le résultat de la stratégie d'investissement qui caractérise cette SCPI historique, créée en 1964. Ces performances satisfaisantes confirment la pertinence de la stratégie déployée sur Le Patrimoine Foncier. Votre SCPI détient majoritairement un patrimoine à taille humaine, dans les zones de rareté et de centralité à Paris intra-muros.

Dans le marché immobilier actuel, les atouts de votre SCPI ne manquent pas. Elle détient un patrimoine diversifié, notamment de bureaux, d'établissements d'enseignement et de commerces, situés dans les secteurs géographiques les plus recherchés. En effet, 76 % du patrimoine est localisé à Paris intra-muros, là où les taux de vacance restent bas et où les valeurs locatives de marché s'apprécient. Votre SCPI bénéficie d'une tendance structurelle lourde : la centralité, qui favorise les emplacements en cœur de ville bien connectés aux transports en commun.

Au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution s'établit à 2 029,38 €/part, ce qui fait apparaître une hausse de 8,20 % par rapport au 31 décembre 2023. Cette valeur de reconstitution est sensiblement supérieure aux prix acquéreur observés sur le marché secondaire en 2024. Grâce à des fondamentaux immobiliers solides et à un prix de la part en forte décote, les perspectives de votre SCPI restent favorables.

Laurent LE



Aestiam

L'immobilier à taille humaine.

Acteur historique de l'épargne immobilière, Aestiam offre des solutions d'investissement aux particuliers et aux investisseurs professionnels depuis des décennies. Les équipes de la société de gestion, qui dispose d'une expertise sur toute la chaîne de valeur immobilière, sont au service des épargnants, avec agilité et exigence.

L'immobilier à taille humaine est au cœur de l'identité d'Aestiam, qui gère principalement des bureaux, des commerces, des hôtels et des locaux d'activité de petites et moyennes surfaces, adaptées aux besoins des locataires et des investisseurs.

La société de gestion met l'accent sur la gestion immobilière active de long terme : prendre soin du patrimoine des épargnants est un levier essentiel de la performance durable.

CHIFFRES **CLEFS**

1,4 Md€

↳ d'actifs sous gestion

6 SCPI

↳ diversifiées et complémentaires

1 SCI

↳ accessible en contrat d'assurance-vie

plus de **450**

↳ immeubles

3 M€

↳ Valeur unitaire moyenne des immeubles

1964

↳ Date de la création de la 1^{ère} SCPI

NOUVEAUTÉS **2024**



La SCPI Linaclub

Cette SCPI a pour ambition de constituer un portefeuille immobilier à fort rendement locatif, principalement composé d'actifs immobiliers alternatifs tels que des locaux d'activités, des hôtels, des établissements de santé et des résidences gérées.



La SCI Linasens

Commercialisée par Linavest et gérée par Aestiam, la SCI Linasens est proposée sous la forme d'une unité de compte exclusivement accessible en contrat d'Assurance vie et de capitalisation.



210 Faubourg Saint-Antoine - 75012 PARIS



RAPPORT DE LA **SOCIÉTÉ DE GESTION**

TABLE DES MATIÈRES

LE MARCHÉ EN 2024	6
L'ESSENTIEL DE LA SCPI EN CHIFFRES	10
MARCHÉ DES PARTS	11
LE PATRIMOINE	14
RÉPARTITION DU PATRIMOINE	15
TRAVAUX	18
RÉSULTATS	20
TRÉSORERIE	23
RÉGIME FISCAL DES REVENUS	24

2024, UNE ANNÉE DE TRANSITION POUR L'IMMOBILIER

I. ECONOMIE FRANÇAISE EN 2024 : ENTRE DÉSINFLATION, REPRISE MODÉRÉE ET INCERTITUDES PERSISTANTES

En 2024, l'économie française a fait preuve d'une résilience notable malgré un contexte mondial incertain. Selon les projections de la Banque de France, l'inflation, mesurée par l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH), a nettement reculé, passant de 5,7 % en 2023 à 2,5 % en 2024, avec une prévision de 1,5 % pour 2025, notamment en raison de la baisse annoncée des prix de l'électricité.

Cette désinflation a contribué à une augmentation du pouvoir d'achat des ménages, soutenant ainsi la consommation privée.

La croissance du produit intérieur brut (PIB) a été révisée à la hausse, atteignant 1,1 % en 2024, contre 0,8 % prévu initialement, principalement en raison de révisions des comptes nationaux trimestriels par l'Insee et de l'effet favorable des Jeux olympiques.

Cette progression a été soutenue par une augmentation des salaires réels, favorisant la consommation des ménages.

Toutefois, l'investissement des entreprises et des ménages est resté modéré, influencé par des coûts de financement élevés et une confiance économique fragile. Le secteur de la construction a particulièrement souffert, avec une baisse significative de l'activité tant dans le neuf que dans l'entretien et l'amélioration. Cette faiblesse dans l'investissement immobilier reflète les incertitudes pesant sur le marché, notamment en raison de la prudence des ménages face à l'avenir économique.

Sur le plan sectoriel, des disparités ont été observées. Le secteur des matériels de transport a montré des signes de reprise grâce à une résolution partielle des problèmes d'approvisionnement. En revanche, les industries agroalimentaires et énergétiques, telles que la chimie et la sidérurgie, ont rencontré des difficultés, subissant les répercussions d'un climat des affaires dégradé et des coûts énergétiques fluctuants.

Pour l'année 2025, la Banque de France anticipe une croissance de 1,2 %, soutenue par une reprise modérée de la demande extérieure et une poursuite de la désinflation.

Cependant, l'économie française demeure exposée à des risques significatifs, notamment les tensions géopolitiques et les incertitudes politiques internes, qui pourraient influencer les décisions d'investissement et de consommation.

II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Après plusieurs années de recul, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France semble atteindre un point d'équilibre, avec 15 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2024. Cette stabilisation est notamment portée par un regain d'activité au quatrième trimestre, où 4,8 milliards d'euros ont été investis, marquant une progression de +22 % par rapport au T4 2023.



Figure 1 - Source : BNPP Real Estate

Ce redressement s'explique en partie par les nouvelles baisses des taux directeurs des banques centrales et la désinflation progressive, qui pourraient inciter les investisseurs à renforcer leur exposition à l'immobilier. Si cette dynamique se confirme, le volume d'investissement en immobilier commercial en France pourrait poursuivre son rebond pour atteindre 16 milliards d'euros en 2025.

Sur le front obligataire, le taux de l'OAT 10 ans est resté stable autour de 3 % depuis 2023, malgré une volatilité liée aux incertitudes politiques. En Île-de-France, les taux prime en bureaux ont continué leur ajustement, à l'exception du Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, où une compression en fin d'année a ramené le taux à 4 %. En immobilier commercial, après une correction en 2023, les taux sont restés stables en 2024, avec une compression attendue dès le premier semestre 2025.

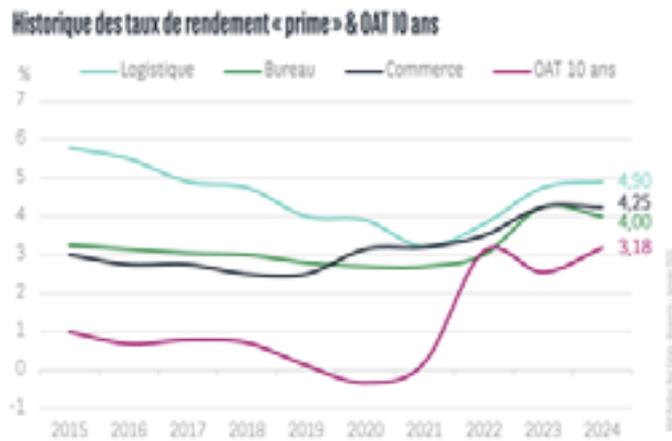


Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

La Banque Centrale Européenne (BCE) a accompagné cette évolution en réduisant ses taux directeurs. Depuis juin 2024, le taux de dépôt a été abaissé de 100 points de base, atteignant 3 % en décembre. Une nouvelle baisse de 100 points de base est anticipée au premier semestre 2025, bien que des incertitudes persistent quant à l'évolution de l'inflation « core » en Europe et aux conséquences des décisions monétaires aux États-Unis.

Cette combinaison de facteurs macroéconomiques et sectoriels pourrait favoriser un retour progressif des investisseurs sur le marché immobilier français en 2025, bien que des risques subsistent en fonction de l'évolution du contexte économique international.

III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

1. Marché Bureaux – IDF

Le segment des très grandes transactions a été particulièrement affecté cette année, avec seulement 49 opérations de plus de 5 000 m² signées, dont seulement 4 dépassants les 20 000 m².

L'ensemble du marché francilien enregistre une baisse significative, avec 1 750 400 m² de bureaux placés en 2024, soit un recul de 11 % par rapport à l'année précédente. Cette contraction touche toutes les catégories de surfaces. Les petites surfaces, inférieures à 1 000 m², affichent un repli de 9 %, tandis que les moyennes surfaces, comprises entre 1 000 et 5 000 m², reculent de 10 %. Les grandes surfaces, supérieures à 5 000 m², sont les plus impactées, avec seulement 546 000 m² placés, soit une baisse de 13 %.

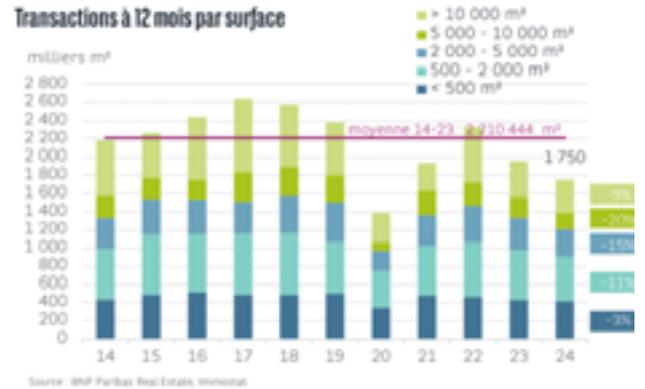


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

Malgré ce contexte difficile, Paris intramuros reste le secteur le plus attractif, concentrant 47 % de la demande placée en Île-de-France. En dehors du Quartier Central des Affaires, la capitale tire son épingle du jeu grâce à 13 transactions de plus de 5 000 m², lui permettant de stabiliser sa demande placée, avec une légère progression de 1 %. La première couronne nord se distingue particulièrement avec une croissance impressionnante de 83 %, portée par la signature de trois transactions de plus de 10 000 m².

Au 1^{er} janvier 2025, le taux de vacance des bureaux en Île-de-France atteint 10,2 %, bien que de fortes disparités subsistent. Paris intramuros affiche une vacance relativement faible de 5,8 %, tandis que La Défense enregistre un taux plus élevé de 15 %. La première couronne est la plus affectée, avec un taux de vacance atteignant 19,8 %. Parallèlement, l'offre disponible à un an continue d'augmenter, progressant de 8 % sur un an pour atteindre 7 millions de m². La part du neuf, quant à elle, reste stable à 33 %, soulignant un marché où l'excès d'offre concerne principalement les actifs de seconde main, tandis que la demande demeure prudente.

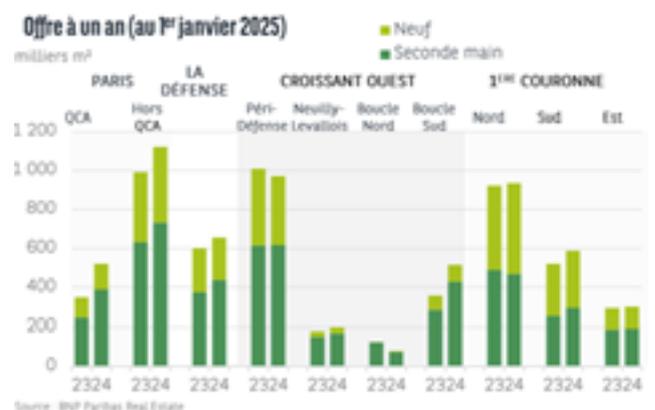


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

2. Marché Bureaux – Régions

Le marché des bureaux en régions continue de suivre une tendance baissière, avec une demande placée de 980 000 m² sur l'ensemble de l'année. Ce volume reste inférieur de 14 % à la moyenne de long terme, illustrant un ralentissement persistant de l'activité.



Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

L'offre disponible à un an, couvrant les sept principales villes régionales, atteint 2,2 millions de m², enregistrant une hausse de 18 % sur un an. Cette augmentation est principalement portée par la seconde main, qui progresse de 21 %, tandis que l'offre neuve affiche une hausse plus modérée de 11 %. En termes de répartition, la seconde main représente désormais 69 % de l'offre disponible, contre seulement 31 % pour le neuf, confirmant une dynamique où les surfaces de seconde main dominent le marché régional.

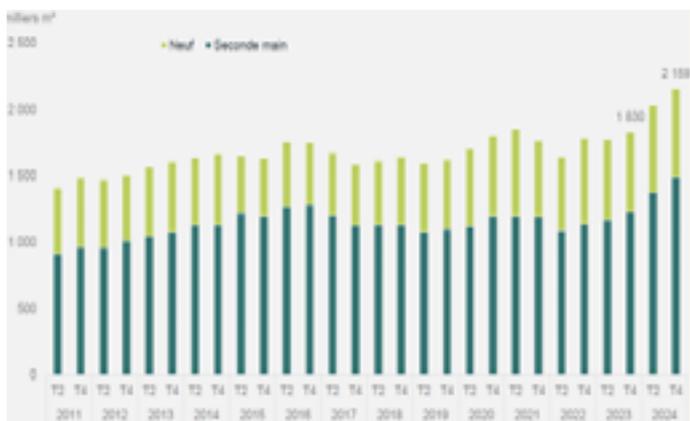


Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

En 2024, l'investissement en commerce a représenté 16 % des montants engagés en immobilier d'entreprise, contre 21 % en 2023, illustrant une dynamique en retrait. La contraction a été particulièrement marquée au quatrième trimestre, avec seulement 400 millions d'euros investis, soit une baisse de 59 % par rapport à la même période en 2023.

L'investissement en commerce par trimestre

En milliards d'euros

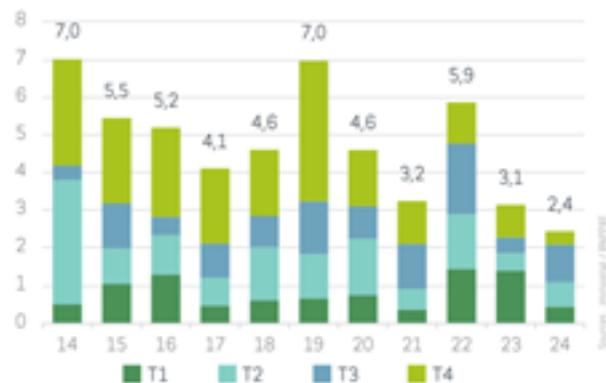


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

Malgré cette tendance baissière, les perspectives pour 2025 restent optimistes. Plusieurs transactions importantes, initialement attendues en fin d'année 2024, pourraient être finalisées au début de l'année suivante, offrant un regain d'activité au marché.

En termes de répartition géographique, la périphérie a dominé le marché, représentant 56 % des investissements en commerce, avec 1,4 milliard d'euros engagés, en hausse de 27 % par rapport à 2023. Le commerce de centre-ville a, quant à lui, capté 29 % des investissements, totalisant 700 millions d'euros en 2024. En revanche, les centres commerciaux ont enregistré un net recul, ne représentant plus que 15 % des investissements, avec 400 millions d'euros investis, soit une chute de 70 % sur l'année.

L'investissement en commerce par typologie

En milliards d'euros



Figure 8 - Source : BNPP Real Estate



PARC EQUATION - 13 rue de Lourdes - 31300 TOULOUSE

Le Patrimoine Foncier

L'ESSENTIEL EN CHIFFRES

AU 31/12/2024

	Global	Par part
Capital souscrit	12 852 000 €	153,00 €
Nombre de parts	84 000	
Nombre d'associés	3 155	
Valeur vénale / Expertise	156 375 000 €	1 861,61 €
Valeur de réalisation	151 191 712 €	1 799,90 €
Valeur de reconstitution	170 467 761 €	2 029,38 €
Valeur moyenne pondéré acquéreur		1 477,26 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2024		1 476,81 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)	124 052 040 €	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2024		1 345,00 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2024 ⁽¹⁾		1 303,58 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2024 ⁽²⁾		1 303,58 €
Bénéfice ⁽³⁾	7 499 885 €	89,28 €
Distribution de dividendes 2024 ⁽³⁾	7 056 000 €	84,00 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2024)	3 687 051 €	43,89 €
Surface en m ²	39 592 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine	32	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM	95,48 %	
Taux d'occupation physique	87,31 %	
Rendement global immobilier ⁽⁴⁾	14,04 %	
Taux de distribution 2024 (méthode ASPIM)	5,72 %	
Taux de Rendement Interne (TRI) ⁽⁵⁾ 5 ans	7,72 %	
TRI 10 ans	5,28 %	
TRI 15 ans	9,99 %	
TRI 20 ans	11,77 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2024 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 96,92 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2024 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 96,92 %

(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 2024, le nombre total de parts est de 84 000. Le capital est réparti entre 3 155 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
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 €
2024	12 852 000 €	Néant	84 000	3 155	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, 1 089 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1 477,26€, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2024, 105 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 2024 :		
Ordres de vente exécutés	1 089	68
Ordres d'achat exécutés	1 089	44
Au 31/12/2024 :		
Ordres de vente non exécutés	54	15
Ordres d'achat non exécutés	0	0

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
2020	412	0,49 %	450
2021	1 625	1,93 %	175
2022	1 066	1,27 %	63
2023	866	1,03 %	681
2024	1 089	1,30 %	99

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de la part net acquéreur au 31/12	1 207,80	1 220,98	1 375,00	1 476,81	1 476,81
Variation du prix de la part	+ 1,09 %	+ 12,61 %	+ 7,40 %	-	
Variation totale	+ 22,27 %				
Prix moyen pondéré de la part	1 219,77	1 199,90	1 319,39	1 467,32	1 477,26
Variation de prix moyen pondéré*	- 1,63 %	+ 9,96 %	+ 11,21 %	+ 0,68 %	
Variation totale	+ 21,11 %				

* 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 2024 de 32 actifs immobiliers représentant une surface totale de 39 592 m² soit un prix de revient brut, hors droits et frais, de 50 095 772 €.

Le Cabinet Robine & Associés, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2024 à 156 375 000 € hors droits.

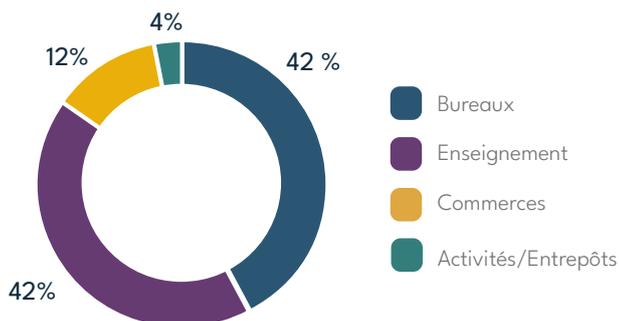
A patrimoine identique au 31 décembre 2024, la valeur du patrimoine de la société ressort à 156 375 000 € en 2024 contre 145 902 000 € en 2023, faisant ainsi apparaître une augmentation de 7,18 %.

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.

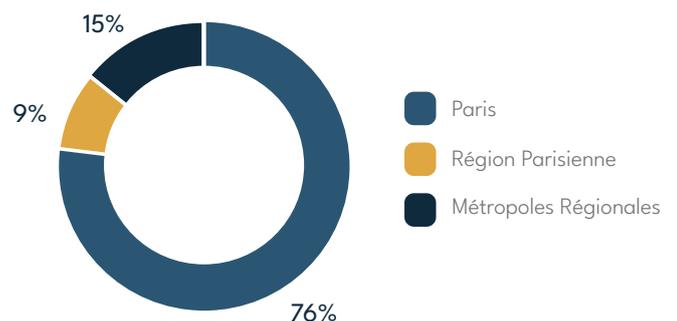
Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)				
	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Total
BUREAUX	43 150 000 € 28 %	9 830 000 € 6 %	12 902 200 € 8 %	65 882 200 € 42 %
ENSEIGNEMENT	65 201 600 € 42 %			62 201 600 € 42 %
COMMERCES	9 918 100 € 6 %		9 067 800 € 6 %	18 985 900 € 12 %
ACTIVITES / PARKINGS	1 275 300 € 0,5 %	3 950 000 € 3 %	1 080 000 € 0,5 %	6 305 300 € 4 %
TOTAL	119 545 000 € 76 %	13 780 000 € 9 %	23 050 000 € 15 %	156 375 000 € 100 %

Répartition sectorielle



Répartition géographique



RÉPARTITION DU PATRIMOINE



42 %

Bureaux



42 %

Enseignement



12 %

Commerces



4 %

Activités



Paris
76 %

Métropoles
Régionales

15 %

Région
Parisienne

9 %



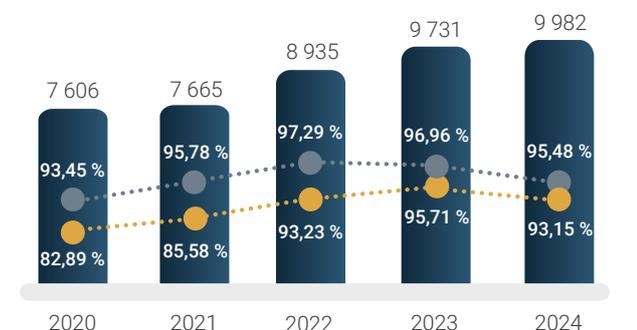
II. GESTION LOCATIVE

Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers théoriques 100%	8 921 874	8 932 827	9 583 782	10 167 390	10 715 904
Loyers quittancés	7 606 141	7 665 471	8 934 960	9 731 209	9 982 168
Variation		+ 0,78 %	+ 16,56 %	+ 8,91 %	+ 2,58 %
Franchise Covid-19	- 210 800	- 20 758	-	-	-
Taux d'occupation financier moyen ASPIM	93,45 %	95,78 %	97,29 %	96,96 %	95,48 %

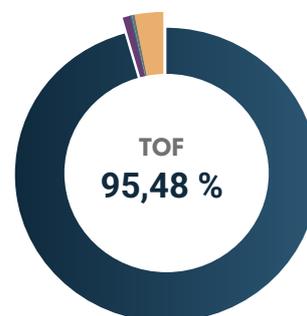
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2023 et 2024				
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2023	97,63 %	95,95 %	96,78 %	97,46 %
2024	95,79 %	94,33 %	95,32 %	96,43 %

Les surfaces vacantes représentent au 31/12/2024, 5 023 m² sur un total de 39 592 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

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



Taux d'occupation financier moyen 2024



III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

1. Acquisition

Lors de l'exercice 2024, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

2. Cessions

2 cessions réalisées lors de l'exercice 2024 :				
Cédé le	Adresse	Surface	Typologie	Montant en € net vendeur
26/04/2024	11 rue de la Providence ANTONY (92)	- m ²	Parkings	0,05 M€
26/04/2024	2 villa Thorain ANTONY (92)	470 m ²	Bureaux	1,25 M€
			TOTAL	1,30 M€



15 Rue de Milan - 75009 PARIS

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 3 721 000 € au 31 décembre 2024, après une dotation de 3 495 000 € et une reprise de 3 083 000 € sur l'exercice.

Les dépenses de gros entretien réellement engagées en 2024 représentent un montant de 510 117 €.

Le poste «charges d'entretien du patrimoine locatif» représente un montant de 75 613 €.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2024 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2024

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en k€
10000004	8/10 rue de la Ferme - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Remplacement complet des deux ascenseurs, rénovation complète du lot vacant du troisième étage avec installation d'une climatisation réversible (travaux de climatisation immobilisés)	283 K€
10000045	Parc Equation - 13/15 rue de Lourdes - 31300 TOULOUSE	Travaux de copropriété : rénovation complète des parties communes des deux bâtiments, audit décret tertiaire, pose d'échelle à crinolines pour mise en conformité accès toiture (appel de fonds) et remplacement d'un compresseur	138 K€
10000022	29/31 avenue Claude Vellefaux - 75010 PARIS	Reprise du soubassement de Vellefaux 1 (acompte), audit énergétique, réalisation de plans et d'étude capacitaire et de sécurité incendie pour Vellefaux 1	49 K€
10000019	146 rue Montmartre - 75002 PARIS	Travaux de copropriété : rénovation étanchéité cour, renforcement des caves (appel de fonds)	12 K€
10000058	25 rue Claude Tillier - 75012 PARIS	Remplacement de plusieurs vélux et réfection de la peinture du lot de bureaux du troisième étage, ajout d'une gouttière en toiture, travaux dans appartements	33 K€
10000057	Galerie Saint-Sébastien - 15 rue du Grand Rabin Haguénauer - 57000 NANCY	Travaux de copropriété : travaux de sécurité incendie, réfection de toiture terrasse, remplacement de chéneau (appel de fonds)	21 K€
10000063	13/15 rue Dupaty - 17000 LA ROCHELLE	Travaux de copropriété : étude structure du bâtiment et réfection de la toiture (appel de fonds)	15 K€

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

Dans cet immeuble de bureaux en pleine propriété d'une superficie d'environ 1 490 m², la société de gestion a finalisé les travaux de remise en état avant relocation du plateau vacant du troisième étage avec installation d'une climatisation réversible, débutés fin 2023. Des travaux de remplacement complet de deux ascenseurs ont également été réalisés. Le montant total des travaux réglés en 2024 s'est élevé à 283 200 Euros hors taxes, dont 37 493 Euros de travaux immobilisés portant sur le solde des travaux d'installation de la climatisation.



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 10ème représentant une surface totale d'environ 7 280 m². La société de gestion a réglé un acompte pour la réalisation des travaux de reprise du soubassement sur rue de l'immeuble Vellefaux 1 qui doivent être effectués en 2025. Différentes études techniques, dont l'audit énergétique dans le cadre du décret tertiaire ont été réalisés. Le montant total de ses travaux s'est élevé à 48 638 HT.



Parc Equation - 13/15 rue de Lourdes | TOULOUSE (31)

Dans cette copropriété composée de trois bâtiments, dont deux appartenant à la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER, d'une superficie totale de 990 m², il a été décidé de réaliser les travaux de copropriété suivants : réfection complète des parties communes de chacun des bâtiments, pose d'échelle à crinoline pour mise en conformité de l'accès en toiture, audit énergétique dans le cadre du décret tertiaire. L'ensemble des appels de fonds du syndic s'est élevé à un montant de 138 468 Euros HT. Les travaux de réfection des parties communes seront réalisés courant 2025.



RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 7 499 885 €. Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84 000 parts de 89,28€ par part.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 84,00€ par part sur 2024.

Par ailleurs, une dotation de 443 885 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2024 et portera donc le report à nouveau à 3 687 050 € soit 43,89 € par part sur une base de 84 000 parts au 31 décembre 2024.

Répartition du résultat de l'exercice sur 2024

Résultat de l'exercice 2024	7 499 885 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2023	3 243 166 €
RÉSULTAT DISPONIBLE	10 743 051 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 84,00 € par part	
Soit un total de dividende versé proposé pour 2024	- 7 056 000 €
Report à nouveau après affectation du résultat	3 687 051 €

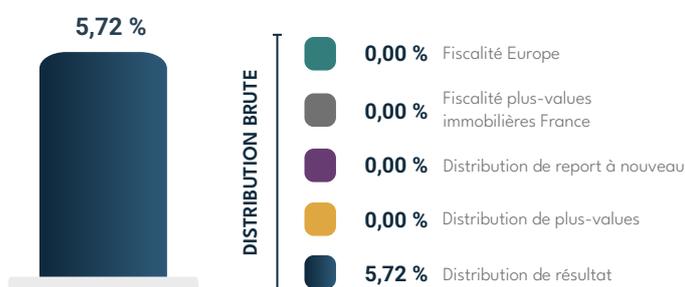
Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende	59,25	65,70	78,99	81,99	84,00
TDVM*	4,86 %	5,48 %			
TD**		5,39 %	6,65 %	6,21 %	5,72 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	1 219,77	1 199,90	1 319,39	1 467,32	1 477,26
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	1 207,80	1 220,98	1 375,00	1 476,81	1 476,81
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	35,40	35,41	36,16	38,61	43,89

* 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 (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, 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-1 pour les SCPI à capital fixe. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé, le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Taux de distribution



	par part en €
Acompte versé	84,00 €
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 2024 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.	2020		2021		2022		2023		2024	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
Produits										
Terrains et constructions locatives	88,04	96,06%	91,01	94,68%	106,37	99,68%	115,85	99,84%	118,84	99,43%
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	3,61	3,94%	5,12	5,32%	0,34	0,32%	0,19	0,16%	0,68	0,57%
TOTAL PRODUITS	91,65	100%	96,12	100%	106,71	100%	116,04	100%	119,51	100%
Charges										
Charges externes										
Commission de gestion	6,09	6,65%	7,56	7,86%	7,91	7,42%	8,27	7,13%	7,82	6,54%
Autres frais de gestion	3,79	4,14%	3,12	3,25%	4,39	4,11%	5,78	4,98%	5,22	4,37%
Entretien du patrimoine	3,52	3,84%	21,88	22,77%	10,26	9,61%	2,82	2,43%	6,07	5,08%
Charges locatives non récupérables	5,70	6,22%	7,82	8,13%	3,91	3,66%	3,85	3,32%	4,37	3,65%
SOUS TOTAL	19,11	20,86%	40,38	42,01%	26,46	24,80%	20,72	17,86%	23,48	19,65%
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%	0,20	0,21%	-0,76	-0,71%	-0,42	-0,36%	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	11,73	12,79%	-14,53	-15,12%	-0,91	-0,85%	13,35	11,50%	4,90	4,10%
Autres provisions nettes	2,18	2,38%	4,36	4,53%	2,18	2,04%	-2,06	-1,77%	1,84	1,54%
SOUS TOTAL	13,91	15,18%	-9,97	-10,37%	0,51	0,48%	10,87	9,37%	6,75	5,65%
TOTAL CHARGES	33,03	36,04%	30,41	31,63%	26,97	25,28%	31,59	27,23%	30,23	25,29%
RÉSULTAT COURANT	58,62	63,96%	65,72	68,37%	79,73	74,72%	84,44	72,77%	89,28	74,71%
Report à nouveau	35,06	38,26%	35,40	36,83%	35,41	33,19%	36,16	31,16%	38,61	32,31%
Variation du report à nouveau	0,01	0,01%	0,33	0,35%	0,02	0,02%	0,74	0,64%	2,45	2,05%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	11,13	11,58%	4,09	3,83%	0,00	0,00%	3,64	3,05%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	59,25	64,65%	65,70	68,35%	78,99	74,03%	81,99	70,66%	84,00	70,29%
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	59,25	64,65%	65,70	68,35%	78,99	74,03%	81,99	70,66%	84,00	70,29%

Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2023	Variation 2024	Total au 31/12/2024
+ Fonds collectés	16 691	-	16 691
+ Cession d'immeubles	23 171	1 300	24 471
+ Divers (réserve)	8 709	-	8 709
+ Emprunts	1 500	- 1 000	500
- Reconstitution R.A.N	-	-	-
- Commissions de souscription	-	-	-
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	- 62 723	- 43	- 62 767
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers	3 037	206	3 243
Somme restant à investir	- 9 614	463	- 9 152

Évaluation du patrimoine de la société (en €)

Valeur de la société en	2020	2021	2022	2023	2024
Capitaux propres au 31 décembre	38 893 619 463,02	39 829 752 474,16	40 235 542 478,99	40 441 854 481,45	41 191 484 490,37
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	136 634 041 1 626,60	144 694 000 1 722,55	147 490 000 1 755,83	146 875 000 1 748,51	156 375 000 1 861,61
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	132 622 376 1 578,84	137 257 848 1 634,02	139 103 724 1 656,00	139 579 243 1 661,66	151 191 712 1 799,90
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	149 160 560 1 775,72	154 632 302 1 840,86	157 092 905 1 870,15	157 554 181 1 875,65	170 467 761 2 029,38

Toutes les valeurs en bleu 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					47					180
Montant total des factures concernées HT (en K€)	-	0	5	18	23	111	127	510	780	1 528
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,0%	0,2%	0,8%	1,0%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						1,0%	1,1%	4,4%	6,8%	13,3%
(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 ET ENDETTEMENT

Au 31 décembre 2024, elle s'établit à 3 097 274 € étant rappelé qu'elle ne tient pas compte de la distribution du solde de dividendes 2024 s'élevant à 1 930 320 €.

Recours à l'emprunt

La SCPI Le Patrimoine Foncier est autorisée conformément à la 9^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 17 juin 2024 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 2024 à 1 778 K€.

Elle dispose également d'un emprunt court terme de deux ans à hauteur de 4 M€ renouvelé en décembre 2024 aux conditions financières suivantes :

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

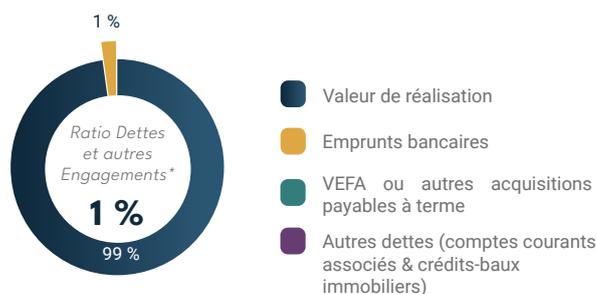
L'emprunt a été tiré à hauteur de 500 K€ au 31 décembre 2024.

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 €.

Au 31 décembre 2024, les emprunts représentent 2 278 000 M€.

Par ailleurs, le levier AIFM selon la méthode brute et le levier AIFM selon la méthode de l'engagement s'élèvent respectivement à 101,49 % et 100 % au 31 décembre 2024.



*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 1^{er} janvier 2018, s'applique un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % incluant à la fois les prélèvements sociaux de 17,2 % et l'imposition sur le revenu de 12,8 %. Ainsi, les revenus financiers mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

Les plus-values de cession qui découlent de la vente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement 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 suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. Depuis le 1^{er} 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 2024	
En k€	Français
Revenu brut	9 317
Charges déductibles	-1 887
Intérêts d'emprunt	-192
Revenu net	7 238
Soit par part en pleine jouissance (en €)	86,17
Soit un total par part en pleine jouissance (en €)	86,17
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-

Revenus financiers 2024	
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€	2024
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	7 500
Réintégrations	3 750
Déductions	-3 083
Plus value de cessions	306
Résultat fiscal	8 473
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	100,87

Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP)	69,81	69,63	75,66	101,48	86,17
Produits financiers brut	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	73,69	68,57	87,93	100,26	100,87

COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2024



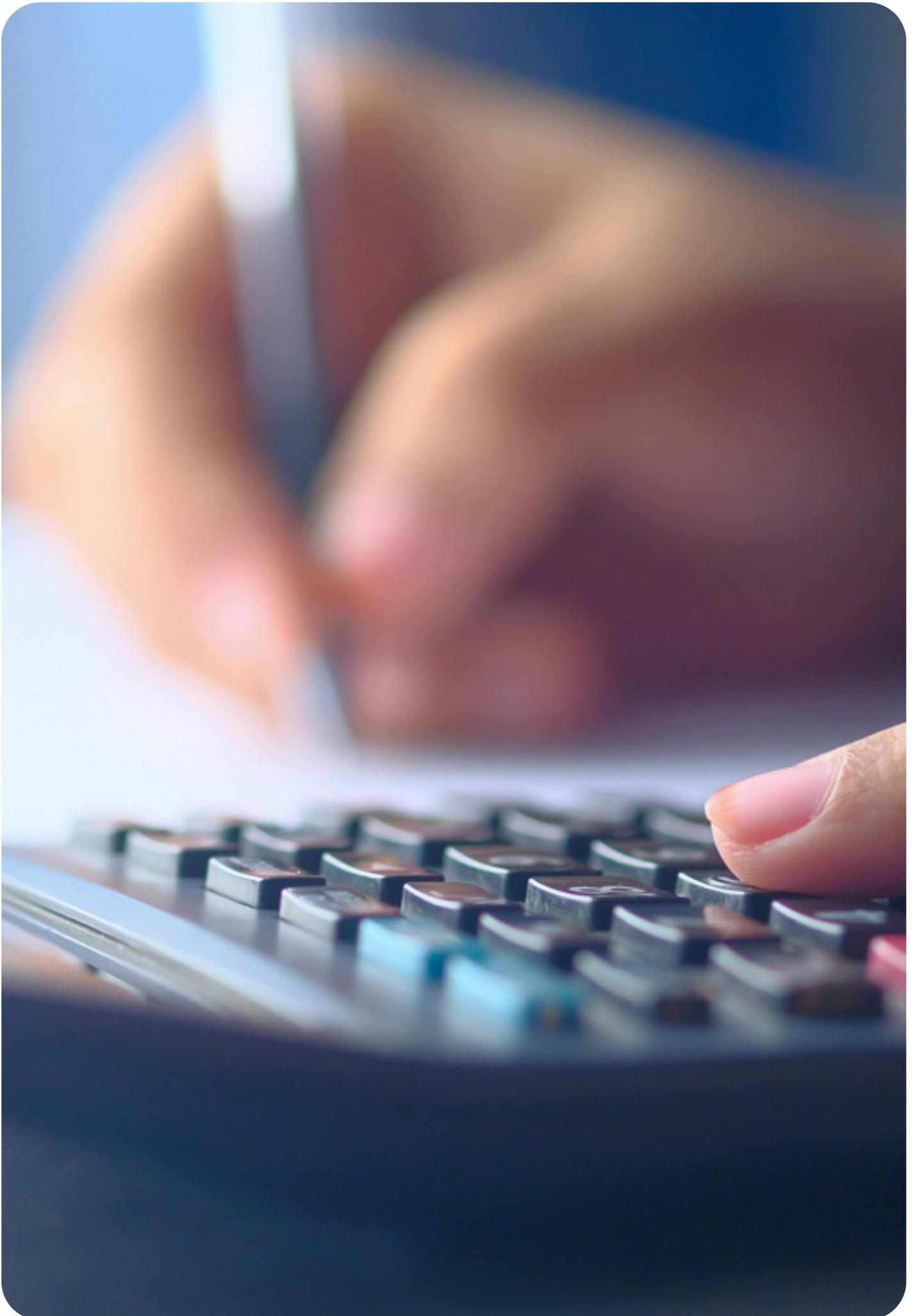
TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	29
ÉTAT DU PATRIMOINE	30
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	31
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	32
ANNEXES	33
DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	38
DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT	40





Rue Saint-Dominique - 75007 PARIS



UN CONTRÔLE FINANCIER FIABLE ET TRANSPARENT

PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 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 2024

en k€	31/12/2024		31/12/2023	
	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	50 096	156 375	51 047	146 875
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-3 721	-	-3 309	-
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)	46 375	156 375	47 738	146 875
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...)	129	129	132	132
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 903	1 903	896	896
Autres créances	285	285	170	170
Provision pour dépréciation des créances	-429	-429	-274	-274
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 097	3 097	3 428	3 428
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	4 987	4 987	4 351	4 351
Passifs d'exploitation				
Dettes financières	-4 895	-4 895	-6 547	-6 547
Dettes d'exploitation	-431	-431	-573	-573
Dettes diverses	-4 317	-4 317	-4 001	-4 001
Provisions pour risques et charges	-526	-526	-526	-526
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-10 170	-10 170	-11 647	-11 647
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-	-	-	-
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	41 191	151 192	40 442	139 579
Valeur estimée du patrimoine		151 192		139 579

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2024

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2023	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	-	306	11 800
Réserves	9 013	-	-	9 013
Report à nouveau	3 037	206	-	3 243
Résultat de l'exercice	7 093	-7 093	7 500	7 500
Acomptes sur distribution	-6 887	6 887	-7 056	-7 056
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	40 442	-	750	41 191

Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2024

en k€	31/12/2024	31/12/2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	9 982	9 731
Loyers incidence Covid	-	-
Charges refacturées	1 444	1 454
Produits annexes	2	16
Reprise de provision pour gros entretien	3 083	1 672
Transfert de charges immobilières	7	-
TOTAL I (produits immobiliers)	14 517	12 873
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 444	-1 454
Travaux de gros entretien	-510	-237
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-76	-52
Dotations aux provisions pour gros entretien	-3 495	-2 793
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-291	-272
TOTAL II (charges immobilières)	-5 816	-4 807
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	8 702	8 066
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	2	257
Reprise de provisions pour risques	-	35
Transferts de charges d'exploitation	-	-
TOTAL I (produits d'exploitation)	2	292
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	-657	-695
Charges d'exploitation de la société	-269	-378
Charges prélevées sur capitaux propres	-	-
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-156	-84
TOTAL II (charges d'exploitation)	-1 082	-1 158
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)	-1 081	-866
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	-176	-107
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (Charges financières)	-176	-107
Résultat financier C = (I+II)	-176	-107
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	55	-
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
TOTAL I (produits exceptionnels)	55	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	-
Résultat exceptionnel D = (I+II)	55	-
Résultat net (A+B+C+D)	7 500	7 093

ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2024 dont le total est de 41 191 K€ dégagant un bénéfice de 7 500 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 Résultat exceptionnel	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	Non applicable
3.12 Information complémentaire	PRODUITE
3.13 Expertise des immeubles	PRODUITE
3.14 Evènements 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 inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour le coût d'acquisition, augmenté s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance et l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur, en recourant aux méthodes reconnues dans la profession.

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 31/12/2023	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	
Dépenses prévisionnelles 2024	3 055				-3 055	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2025)	104		3 085		-24	3 165
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2026)	150		350		-4	496
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2027)	0		60			60
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2028)	0					0
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2029)						-
Total	3 309	0	3 495	0	-3 083	3 721

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. Depuis 2022, 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 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2024
Immobilisations corporelles				
Terrains et immeubles	44 293	-	994	43 299
Agencements	6 753	43	-	6 797
Immobilisations en cours				
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Dépôts et cautionnements divers	111	10	13	109
Parts Crédit Coopératif	20	-	-	20
TOTAUX	51 178	54	1 007	50 225

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	4 371 224
10000019	146 RUE MONTMARTRE 75002 PARIS FRANCE	12/07/1973	100	170	76 224
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
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
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	2 571 960
SOUS-TOTAL BUREAUX				16 119	18 929 883
Enseignement					
10000022	29/31 AVENUE CL. VELLEFAUX 75010 PARIS FRANCE	31/08/1970	100	7 280	8 570 231
10000058	25 RUE CLAUDE TILLIER 75012 PARIS FRANCE	05/04/2005	100	2 324	5 701 408
SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT				9 604	14 271 639
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

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
10000029	56 RUE DAGUERRE 75014 PARIS FRANCE	25/05/1973	100	830	201 233
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
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	3 253 268
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				5 839	8 553 299
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
TOTAL SCPI LE PATRIMOINE FONCIER				39 592	50 095 772

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 01/01/2024	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2024
1. Pour dépréciation				
des comptes clients	-274	-156	2	-429
2. Pour gros entretien				
Provision pour gros entretien	-3 309	-3 495	3 083	-3 721
3. Pour risques et charges				
Provision pour risque et charges	-526	-	-	-526
TOTAL GENERAL	-4 109	-3 651	3 085	-4 676

2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat 2023 était de 7 093 k€, il a été distribué un dividende de 6 887 k€ et la différence, soit 206 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 2024 à 3 243 K€, il se décompose comme suit :

	en k€
Report à nouveau au 01/01/2024	3 037
Affectation du résultat 2024	206
Total du report à nouveau au 31/12/2024	3 243

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

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

en k€	Solde au 31/12/2024
Charges locatives à régulariser	153
Factures à établir	10
SOUS TOTAL	163
Autres créances : Avoirs à recevoir	9
Autres créances : Produits à recevoir	-
autres créances : Etat produits à recevoir	-
SOUS TOTAL	9
TOTAL	171

3.2 Charges à payer

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

en k€	Solde au 31/12/2024
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	-79
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	-125
Dettes d'exploitation - Locataires avoir à établir	-14
SOUS TOTAL	-218
Dettes diverses - Charges à payer	-13
Dettes diverses - Charges d'état à payer	-1
SOUS TOTAL	-14
Dettes financières - Intérêts courus à payer	-22
TOTAL	-253

3.7 Résultat exceptionnel

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

en k€	Solde au 31/12/2024
Boulogne-Billancourt - Indemnité résiliation anticipée	55
TOTAL	55

3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

L'emprunt court terme de 4 M€ souscrit le 13/12/2021 auprès de la banque Crédit Agricole Ile de France a été renouvelé le 13/12/2023 pour une durée de 2 ans. Il a été remboursé à hauteur de 1 M€ au cours de l'exercice 2024, portant l'encours de ce prêt à 0,5 M€ au 31 décembre 2024. La SCPI dispose également d'une facilité de caisse de 4 M€ au maximum, utilisée à hauteur de 1,8 M€ au 31/12/2024.

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"	-500	-	-	-500
Emprunts à taux variable				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-1 779	-	-	-1 779
TOTAL GENERAL	-2 279	-	-	-2 279

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 156 375 k€.

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2024

Détail de l'actif en k€	31/12/2024	31/12/2023
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	43 299	44 293
Agencements	6 797	6 753
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
Total terrains et constructions locatives	50 096	51 047

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS		
Locataires	1 741	521
Factures à établir	10	28
Charges à régulariser	153	347
Autres débiteurs	-	-
Total locataires et comptes rattachés	1 903	896

AUTRES CRÉANCES		
TVA crédit	-	-
TVA déductible	-	-
TVA à régulariser	69	69
Produit à recevoir - Etat	-	-
Produit à recevoir	-	-
Avoirs à recevoir	212	97
Débiteurs divers	4	3
Total autres créances	285	170

DISPONIBILITÉS		
Comptes bancaires courants	3 097	3 428
Comptes à terme	-	-
Total disponibilités	3 097	3 428

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2024

Détail du passif en k€	31/12/2024	31/12/2023
DETTES FINANCIÈRES		
Dettes bancaires	-500	-1 500
Comptes bancaires créditeurs	-1 779	-2 663
Dépôts et cautionnements	-2 595	-2 346
Intérêts courus	-22	-38
Autres dettes financières	-	-
Total dettes financières	-4 895	-6 547

DETTES D'EXPLOITATION		
Factures Non Parvenues	-79	-77
Fournisseurs d'exploitation	-38	-199
Charges à régulariser	-125	-136
Locataires créditeurs	-126	-120
Dettes gérance	-49	-33
Avoirs à établir	-14	-8
Total dettes d'exploitation	-431	-573

DETTES DIVERSES		
TVA	-231	-115
Charges d'état à payer	-1	-8
Associés	-4 072	-3 865
Autre	-13	-13
Total dettes diverses	-4 317	-4 001

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2024

Produits en k€	31/12/2024	31/12/2023
CHARGES REFACTURÉES		
Refacturation provisions sur charges	620	652
Refacturation taxe foncière	583	608
Refacturation taxe bureaux	221	165
Refacturation travaux immeuble Paris avenue Vellefaux		677
Diverses refacturations	21	-648
Total charges refacturées	1 444	1 454

PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	-	-
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)	2	16
Total produits annexes	2	16

TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
Indemnités d'assurance	7	-
Total transferts de charges immobilières	7	-

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	55	-
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
Total produits exceptionnels	55	-

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2024

Charges en k€	31/12/2024	31/12/2023
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Charges locatives non récupérables	-48	-48
Décret tertiaire	-28	-4
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-76	-52
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges lots vacants	-146	-99
Taxes foncières non récupérables	-111	-89
Taxes bureaux non récupérables	-22	-77
Assurance	-	-6
Taxes lots vacants	-13	-
Autres charges immobilières	-291	-272
Rémunération gérance	-657	-695
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires experts	-35	-35
Honoraires commercialisation	-90	-11
Honoraires commissaires aux comptes	-23	-23
Honoraires avocats	-14	-9
Honoraires dépositaires	-17	-17
Honoraires architectes	-	-
Impôts et taxes	-67	-78
Information des associés	-	-
Conseils de surveillance	-16	-18
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-182
Charges exploitation diverses	-6	-6
Charges d'exploitation de la société	-269	-378
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	-156	-84
Dotations Provisions Risques et Charges	-	-
Amortissement frais d'acquisition	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions	-156	-84
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	-176	-102
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-5
Charges financières	-176	-107
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Autres charges exceptionnelles	-	-
Charges exceptionnelles	-	-

CONSEIL DE **SURVEILLANCE**

4

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.

La totalité des mandats des 7 membres arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les membres 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.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature à la suite de l'appel inséré dans le bulletin d'information n°24-4 du 4^{ème} trimestre 2024. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. À L'ASSEMBLEE GENERALE

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 2024.

Le conseil de surveillance s'est réuni les 12 février, 22 avril, 17 juin, 16 septembre et 25 novembre 2024.

Estimation du patrimoine.

L'actualisation globale pour 2024 des 32 actifs de notre patrimoine immobilier par le cabinet François ROBINE fait ressortir une valorisation de +7,18% à 156 375 000 € hors droits, à comparer aux 145 902 000 € hors droits de 2023 pour les mêmes actifs.

Les plus fortes revalorisations en valeurs vénales hors droits concernent :

- L'immeuble du 8/10 rue de la Ferme BOULOGNE – 92100 BILLANCOURT +32,5% sur l'exercice 2024.
- L'immeuble du 15 rue de Milan – 75009 PARIS +6,5% sur l'exercice 2024.
- L'immeuble du 25 rue Claude Tillier – 75012 PARIS +14,6% sur l'exercice 2024.

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

- L'immeuble du 5/7 rue Soutrane – 06569 VALBONNE -9,8% sur l'exercice 2024.
- L'immeuble du 1/15 rue du Grand Rabin Haguenuer – 54000 NANCY -12,4% sur l'exercice 2024.

Evolution du patrimoine.

Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'exercice. La Cession de l'actif situé au 2 Villa Thorain à ainsi que des parkings situé 11 avenue de la providence à Antony ont été réalisés sur l'exercice 2024.

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 du 15 rue du Grand Rabin Haguenuer à Nancy et plus récemment en 2024, à réaliser un arbitrage sur l'actif du 5/7 rue Soutrane à Valbone (Sophia Antipolis).

Mouvement locatif.

Les locaux qui ont été libérés sont :

- 13 RUE DE LOURDES – TOULOUSE, libération de 220 m² à la date du 31/08/2024 et libération de 119 à la date du 14/11/2024,
- ARCHE DES DOLINES - 5/7 RUE SOUTRANE – 06560 SOPHIA ANTIPOLIS, libération successivement de 438 m² à la date du 1/01/2024, libération de 10 m² à la date du 31/03/2024, libération de 310 m² à la date du 30/09/2024 et libération de 914 m² à la date du 30/11/2024,
- 55 PLACE RIHOUR - LILLE libération de 120 m² à la date du 30/11/2024,
- 8 RUE DE LA FERME – BOULOGNE – 92100 BILLANCOURT, libération successivement de 733 m² à la date du 30/04/2024 et 315 m² à la date 31/08/2024.

(Ces libérations sont ici nettes de toutes relocations).

Les relocations les plus importantes sont :

- 8 RUE DE LA FERME – BOULOGNE - BILLANCOURT (92100), location de 230 m² au 1/05/2024 pour un loyer de 85.900 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9 ans), location de 187 m² au 1/05/2024 pour un loyer de 61.970 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9 ans), location de 603 m² au 1/09/2024 à la société « RATP » pour un loyer de 212.960 € H.T. hors charges. (bail de 9 ans avec une franchise de 18 mois lissée en 3 mois en 2024 et 15 mois lissés à raison de 3 mois du 1/1/2025 au 31/12/2029) et de 337 m² au 7/10/2024 à la société « Predictis » pour un loyer de 110.460 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9 ans avec 6 mois de franchise.)
- 106 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU – BRY SUR MARNE (94360), location de 393 m² à la date d'effet du 1/04/2024 pour un loyer annuel de 45.195 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9 ans)
- 25 RUE CLAUDE TILLIER à PARIS, location de 435 m² à la date d'effet du 1/06/2024 pour un loyer annuel de 146.850 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9 ans) et location de 438 m² à la date d'effet du 1/09/2024 à la société « Relyens Procurement » pour un loyer annuel de 201.480 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9 ans avec une franchise de 4 mois lissée en 3 mois en 2024 et 1 mois en 2025)
- 13 RUE DE LOURDES – TOULOUSE, location de 102 m² à la date d'effet du 1/09/2024 à la société « H Audit » pour un loyer annuel de 11.730 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9 ans.) et location de 237 m² à la date d'effet du 15/11/2024 à la société « Cabinet d'Architecture Rigual » pour un loyer annuel de 28.040 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9 ans)

Concernant les travaux d'entretien les plus importants réalisés en 2024 :

En l'absence de montants précis à l'euro correspondants à la liste des travaux d'entretien les plus importants réalisés en 2024, et malgré nos demandes auprès de la société de gestion avant la rédaction de ce rapport, nous vous renvoyons les travaux d'entretien arrondi au millier d'euros inscrits dans le rapport annuel.

Points particuliers

Nous devons vous informer que sur l'année 2024, le suivi judiciaire du dossier de l'immeuble de Nancy ainsi que la libération annoncée de l'actif de Claude Vellefaux 1 à la date 31/12/2024 ont fait l'objet de toute notre attention. Une relocation de Claude Vellefaux 1 avait été annoncée pour une prise d'effet début janvier 2025, mais le preneur ne s'est jamais installé malgré la prise de bail de sa part.

Taux d'occupation du patrimoine (financier),

Le taux d'occupation était de 95,79% au premier trimestre, au deuxième trimestre de 94,33%, au troisième trimestre de 95,32% et de 96,43% au quatrième trimestre. Ceci représente en moyenne pondérée pour l'année 2024 : 95,48%. Toutefois avec la libération de Vellefaux 1, le taux d'occupation chutera très sensiblement sur l'exercice 2025.

Situation financière,

Le bénéfice net de l'exercice 2024 s'élève à 7.499.885 € contre 7.093.144 € pour l'exercice 2023.

Le résultat par part après amortissements est de 89,28 € en 2024 contre 84,44 € en 2023.

Il a été distribué 84 € sur les quatre trimestres de 2024. Le report à nouveau au 31/12/2024 est de 43,89 € par part.

Le revenu fiscal par part pour 2024 est de 86,17 € pour les personnes soumises à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de 100,87 € 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 3.721.000€ en augmentation de 412.000 € compte tenu d'une dotation sur l'exercice de 3.495.000 € et d'une reprise de 3.083.000 € par rapport au 31/12/2023 qui était de 3.309.000€

Le marché de la cession des parts a été de 1089 parts échangées sur l'exercice 2024 ce qui représente 1,30 % du capital. Le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part est resté stable à 1.476,81 € par rapport à 2023.

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 2024, 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 16 juin 2025 et diffusion du rapport annuel 2024

IMPORTANT : Si vous ne pouvez-vous rendre à l'Assemblée Générale du 16 juin 2025, 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 8 rue PFEFFEL 68000 COLMAR

Concernant la 11^{ème} résolution sur la nomination d'un nouvel expert immobilier pour 5 ans, la société de gestion présente la société BNP Paribas Real Estate Valuation pour un montant de 97.760 €. La société de gestion nous a indiqué que l'expert en question fournira les mêmes prestations que le précédent expert, notamment la présentation et les explications annuelles des valorisations, et la production des mêmes documents. Nous déplorons toutefois, malgré notre demande, n'avoir jamais reçu le cahier des charges rempli qui a été soumis à tous les prestataires en concurrence, ce qui aurait guidé de ce fait le choix de présentation de ce prestataire par la société de gestion.

Concernant l'élection des membres du conseil de surveillance, il constate que 15 candidats vous sont proposés.

Nous tenons à vous informer que nous déplorons, malgré nos demandes réitérées, que la société de gestion ne pense pas que les votes pour les membres du conseil de surveillance soient considérés comme une résolution à part entière, comme le prévoient les textes législatifs, pour toute résolution présentée lors d'une AG. Ainsi, chaque candidature doit comporter les cases "Pour", "Contre" et "Abstention", comme cela fut le cas pour les précédentes élections concernant les candidatures des membres du conseil de surveillance.

De ce fait, nous, membres du conseil recommandons que chaque associé vote pour les candidats de son choix et raye les lignes des autres candidats dont il ne souhaite pas voter « Pour », tout en sachant que le nombre d'élus au Conseil de Surveillance est au minimum de 7 et au maximum de 10. Conformément aux dispositions statutaires de la SCPI, tout candidat au-delà des 7 premiers qui n'obtient pas la majorité n'est pas élu.

Le conseil de surveillance vous demande de faire votre choix personnel pour ceux que vous jugerez les plus compétents sachant qu'il faut impérativement voter par correspondance sur la résolution concernant les candidats ou être présent à l'assemblée générale. Nous ne formulons pas de remarque particulière sur les autres résolutions à caractère ordinaire qui vous sont présentées par la société de gestion en première lecture et vous recommandons d'approuver ces dernières.

Enfin, les membres du conseil de surveillance à l'unanimité regrettent, malgré nos demandes toujours renouvelées auprès de la société de gestion, que le rapport annuel 2024 pour la deuxième année consécutive ne soit pas envoyé en papier et joint à la convocation afin d'être mis à la disposition de tous les associés sans que l'initiative de la demande soit faite à posteriori par ceux qui le souhaitent. En effet, il nous paraît incongru de voter pour une résolution sans avoir pris connaissance préalablement du rapport annuel.

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



SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES DE PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 12 852 000 € au 31 décembre 2024
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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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.821-55 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 ;

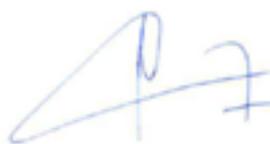
► Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

► 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 24 mars 2025

Révision Conseil Audit
Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY



Révision Conseil Audit
Expertise
Commissaire aux Comptes
Monsieur Michel PRATOUCY



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

**SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES DE PARIS**

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2024
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 12 852 000 € au 31 décembre 2024
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 656.840 euros hors taxes pour l'exercice 2024.

Fait à Paris, le 24 mars 2025

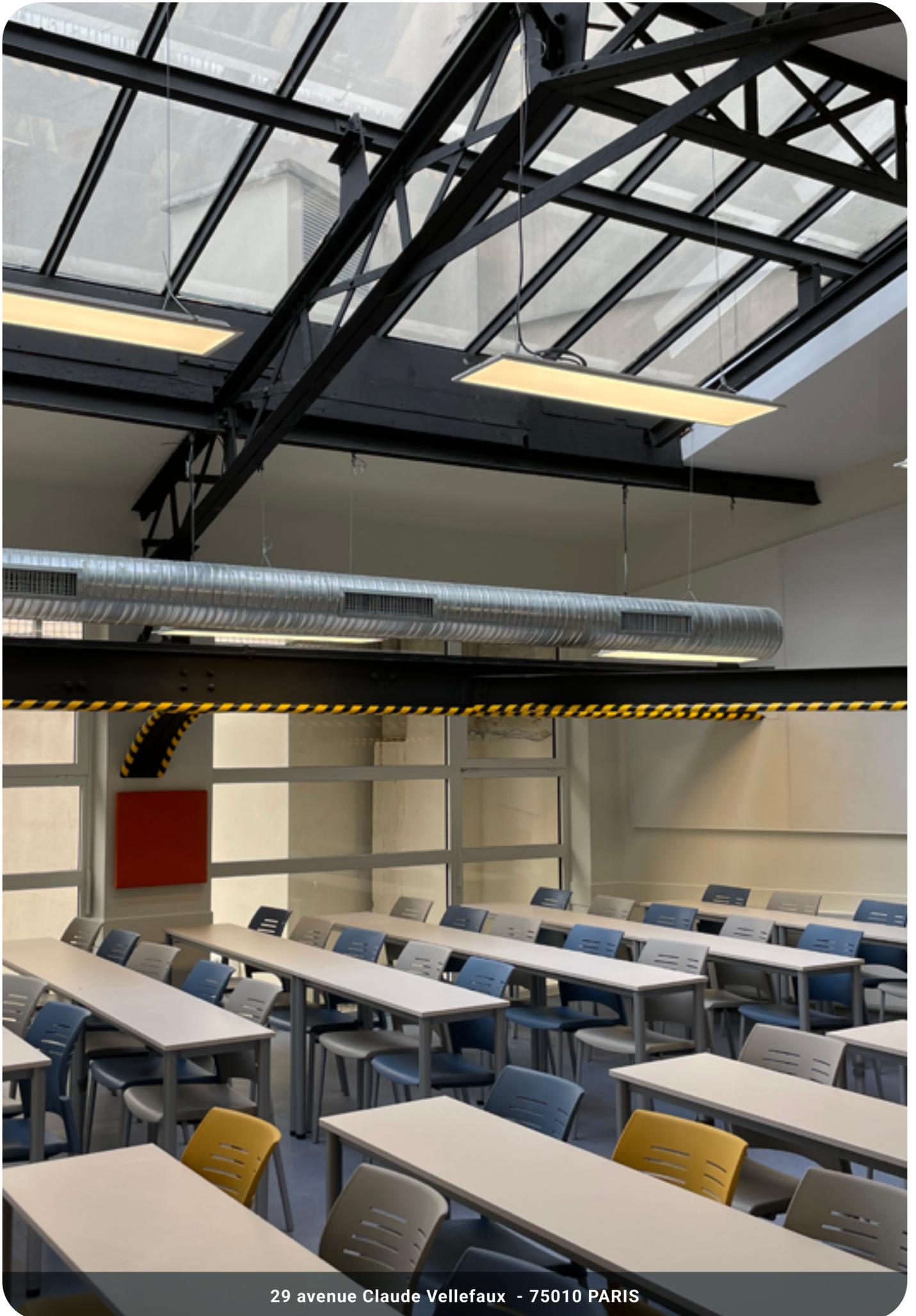
Révision Conseil Audit
Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

Révision Conseil Audit
Expertise
Commissaire aux Comptes
Monsieur Michel PRATOUCY



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, mis à jour le 4 juin 2024.

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Président :

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
8 rue Pfeffel - 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



6 Place de la République - 68100 MULHOUSE

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.

Lors de l'Assemblée Générale, une résolution concernant la nomination de l'expert immobilier sera soumise à votre approbation.

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 214-59 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.

GOVERNANCE 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 ;
- De la connaissance client et de la provenance des flux financiers.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne repose notamment sur :

- La responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs ;
- La réalisation de contrôles de premier et deuxième niveau ;
- La séparation des fonctions opérationnelles et de contrôle (muraille de Chine) ;
- Un référentiel de procédures et de cartographies s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs ;
- Un système d'information et d'outils métiers dédiés.

Ce dispositif s'articule sur trois niveaux :

- Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles directement sur les opérations qu'ils traitent et des contrôles complémentaires sont effectués par leurs responsables hiérarchiques.
- Sur la base d'un plan de contrôle annuel, les contrôles de second niveau sont réalisés par le service Conformité et Contrôle Interne et ont pour objectif de s'assurer de la réalisation des contrôles de premier niveau effectués et de compléter les dispositifs existants. Ces contrôles ont également comme but de s'assurer du respect des procédures appliquées et de la conformité des opérations, et peuvent conduire à la définition de recommandations et d'axes d'amélioration.
- Les contrôles de troisième niveau sont réalisés indépendamment des contrôles de 1^{er} et 2^{ème} niveau et couvrent l'ensemble de l'activité et des risques de la Société de gestion et des véhicules gérés. Pour réaliser ce suivi, Aestiam s'appuie sur un cabinet externe spécialisé et dont l'intervention régulière 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 Société de gestion et des véhicules gérés.

Le dispositif de contrôle 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 s'assurent que les comptes reflètent les opérations.
- 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 de liquidité (cash monitoring),
 - le contrôle de la régularité des décisions de gestion (respect des ratios réglementaires et contractuels),
 - le suivi de la documentation des véhicules gérés par Aestiam 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 chaque véhicule géré par Aestiam 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 des véhicules gérés par Aestiam.
- D'audits réalisés à la demande de l'actionnaire d'Aestiam.

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 responsable de la gestion des risques veille au respect des limites encadrant notamment les différents risques auxquels peuvent être exposés les véhicules gérés par Aestiam, tels que les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels. La couverture des risques est résumée dans différentes cartographies aux regards des objectifs d'Aestiam et de ses véhicules gérés. Pour garantir l'indépendance de sa fonction par rapport aux équipes opérationnelles, le responsable des risques est rattaché au Président d'Aestiam.

Un Comité des risques suit les contrôles réalisés et prend toute décision nécessaire s'y rapportant. Aestiam a établi un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque de ses véhicules gérés (à l'actif et au passif) est conforme à celui décrit aux investisseurs.

Le dispositif de contrôle interne repose notamment sur un recueil des procédures et sur le RCCI, qui veille à la cohérence du dispositif interne en contrôlant l'activité d'Aestiam et qui couvre :

- La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, le respect des sanctions internationales ;
- Le contrôle de la qualité de l'information décrite dans les prospectus de la SCPI (document d'information clés, note d'information, statuts, rapport annuel, etc.) ;
- La transparence de l'information commerciale communiquée via les réseaux sociaux, le site internet d'Aestiam et les newsletters ;
- L'éthique professionnelle de l'ensemble des collaborateurs dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite ;
- La protection de l'intérêt des clients (classification conformément à la Directive MIFID II) ;

- La gestion des réclamations clients ;
- Le suivi des risques relatifs à la protection des données personnelles ;
- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;
- La fraude interne et externe ;
- La politique des cadeaux et invitations ;
- La formation obligatoire périodique de l'ensemble des collaborateurs ;
- La veille juridique et réglementaire.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement au Président d'Aestiam.

Les anomalies éventuelles rapportées par les services à la Conformité sont analysées et font l'objet de contrôle a posteriori.

Les contrôles et recommandations sont présentés a minima annuellement au 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.

RÉGLEMENTATION

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, Aestiam recense les situations de potentiels conflits d'intérêts au sein d'une cartographie et d'une politique dédiée. La charte de déontologie d'Aestiam précise les règles et principes de bonne conduite afin de garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Lors de leur embauche, les collaborateurs d'Aestiam reçoivent également le Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM.

Les collaborateurs d'Aestiam 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 fournir ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection et la sécurité des données à caractère personnel. Les informations communiquées par les associés sont sauvegardées 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 et 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 d'argent et le financement du terrorisme (LCB-FT), Aestiam s'assure de la provenance des fonds et de 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, portant 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 qu'à ses véhicules gérés en tant que FIA (Fonds d'Investissement Alternatif). Ce règlement impose à Aestiam de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union Européenne en matière de transparence et de communication extra-financière.

Le label ISR de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, Aestiam Placement Pierre et Linaclub a été décerné par l'AFNOR, la classification applicable relève de l'article 8 au sens du Règlement Disclosure du 27 novembre 2019. Les autres SCPI gérées par Aestiam sont classifiées article 6.

AESTIAM s'engage à respecter des critères ISR stricts, notamment l'efficacité énergétique, la certification environnementale, et les normes de construction respectueuse de l'environnement et a déterminé :

- une méthodologie d'évaluation qui 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 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.

L'annexe de la mise en conformité du règlement Disclosure est disponible sur le site internet d'Aestiam à la rubrique « Documentation » - Documentation réglementaire - Annexe II SFDR.

Règlement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques durables d'un point de vue environnemental et contient 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 de baux 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.

Afin de se conformer à la réglementation, Aestiam a engagé les actions suivantes :

- 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.

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 initié 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 à la 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 régulièrement pour superviser sa stratégie notamment en matière de mise en œuvre des attentes de ses clients et de la politique ESG.

Au regard des impacts environnementaux et sociaux, le secteur de l'immobilier constitue un levier incontournable dans la préservation de la transition écologique et sociale. 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 également en compte dans ses critères ESG la consommation de papier (sensibilisation du personnel et monitoring du relevé des compteurs des photocopieurs).

RISQUES AUXQUELS 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 10 ans. Les principaux risques auxquels s'expose toute souscription ou acquisition de parts de la SCPI sont :

Risque de perte en capital :

Une SCPI ne présente aucune garantie de performance et le capital n'est pas garanti. Le marché de l'immobilier étant lié à l'offre et à la demande, il peut connaître des phases de baisse. Ces variations peuvent donc avoir un impact sur la valorisation des actifs détenus par une SCPI. En cas de remboursement des parts, la somme récupérée peut être inférieure à la somme investie sur la durée de placement.

Risque de liquidité :

Une SCPI n'est pas un produit coté et présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Le retrait des parts n'est pas garanti et n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription. L'associé qui souhaite vendre ses parts peut (i) demander le retrait de ses parts, (ii) demander la cession de ses parts soit sans intervention de la société de gestion, soit via le marché secondaire par confrontation des ordres (iii) soit demander le remboursement de ses parts par un fonds de remboursement, le porteur perçoit dans ce cadre si dotation du fonds un prix décoté. En l'absence de contrepartie, Aestiam suit le nombre de parts en attente de retrait et leur ancienneté.

Risque lié au marché immobilier :

Des facteurs liés au marché immobilier peuvent avoir un impact sur la valeur des actifs détenus par une SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation d'une SCPI peut baisser. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par une 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'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 et du suivi de la réalisation des travaux (plans pluriannuels).

Des critères d'affectation des investissements aux différentes SCPI gérées sont définis par Aestiam, ainsi que des stratégies d'investissement. Tous les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'investissement et d'arbitrage.

Risque de crédit :

Le recours à l'endettement pour acquérir des parts de SCPI s'accompagne d'engagement contractuel dont le non-respect peut notamment 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 mais également les risques de perte.

Également, en cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus d'une 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 :

Une SCPI peut être sujette au risque de contrepartie via notamment le risque de défaillance économique d'un locataire. Les revenus d'une SCPI provenant essentiellement des loyers encaissés, ils peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.

Risque de durabilité :

Le risque 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. Aestiam s'est engagée dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine notamment dans le cadre d'un programme de la labellisation ISR Immobilier des SCPI.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) repose sur une campagne de collecte de données auprès de différentes parties prenantes, ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

Risque de conflits d'intérêts :

Aestiam est susceptible de rencontrer des situations génératrices de conflits d'intérêts. N'étant pas anormal que de telles situations se produisent, Aestiam a mis en œuvre des processus de prévention et de gestion des conflits d'intérêts pour éviter une atteinte aux intérêts de ses véhicules gérés et de ses associés.

Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de défaillance dans le respect des processus internes. Son suivi s'effectue notamment via 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 fiscal :

Le rendement d'une SCPI peut être impactée par la fiscalité applicable dans les pays dans lesquels elle détient des actifs et de l'existence ou non de conventions fiscales que la France a pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés. Les conventions fiscales visent à éviter une double imposition des revenus pour les associés résidents en France sous certaines conditions (crédit d'impôt ou exonération). 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 2021, 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 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel (soit 37 collaborateurs au 31 décembre 2024) s'élève à 2 523 k€. Ce montant se décompose comme suit :

- ▶ Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 368 k€, soit 93.8 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- ▶ Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 155 k€ soit 6.2% 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) au sens de la Directive AIFM (5 personnes au 31 décembre 2024) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 685 k€.

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 2024, 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 2024.

3^{ème} résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2024

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 7 499 885 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2024	7 499 885 €
Report à nouveau	3 243 166 €
Résultat disponible	10 743 051 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale (84,00 x 84 000)	- 7 056 000 €
Report à nouveau après affectation du résultat	3 687 051 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 84,00 € en 2024.

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

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 : **41 191 484 €** (490,37 €/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 : **151 191 712 €** (1 799,90 €/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 : **170 467 761 €** (2 029,38 €/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 2026 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

11^{ème} résolution

Nomination de l'Expert immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les assemblées générales ordinaires, nomme en qualité d'expert immobilier la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION dont le siège social est situé 50 cours de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt pour une durée de cinq années, soit jusqu'au 31 décembre 2029.

12^{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.

13^{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.

14^{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 2025.

Election des membres du Conseil de Surveillance

15^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant :

- d'une part l'échéance des sept mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : M. DEFFONTAINE Frédéric, M. BENAZET Jean-Christophe, M. SAMAMA Patrick, M. MOLIERE Jean-Pierre, Mme CERONNE Clarisse, SC LECLERC DANGE représentée par M. LECLERC Patrice, la SCI LES TRIGANDIERES représentée par Mme PINOT Claire.

- et au vu des candidatures exprimées de :

Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts (TP/ NP/ USU)	Membres du Conseil	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
BENAZET Jean-Christophe	1968	ANTONY (92)	50	Sortant	0	Chef de produit
CERRONE Clarisse	1972	BORDEAUX (33)	163	Sortant	0	Consultante
DEFFONTAINE Frédéric	1974	COLMAR (68)	680	Sortant	0	Gérant de société
MOLIERE Jean-Pierre	1965	LE PECQ (78)	238	Sortant	1	Directeur d'opérations immobilières chez Amundi Immobilier

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts (TP/ NP/ USU)	Membres du Conseil	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
SAMAMA Patrick	1947	LE CANNET (06)	300	Sortant	1	Retraité cadre supérieur
SC LECLERC DANGE représentée par M. LECLERC Patrice		SAINT-MENOUX (03)	1 092	Sortant	0	
SAS LES TRIGANDIERES représentée par Mme PINOT Claire		PARIS (75)	2 250	Sortant	0	
BLICQ Olivier	1957	LILLE (59)	2	Entrant	15	Investisseur privé
COURTY Julien	1984	BRUNOY (91)	249	Entrant	0	Ingénieur d'études de maintenance
COSSE Sylvain	1984	BOULOGNE BILLAN-COURT (92)	19	Entrant	3	Ingénieur, Entrepreneur dans les nouvelles technologies et investisseur en immobilier depuis 15 ans
DESMAREST Christian	1961	SAINT ISMIER	40	Entrant	5	Ingénieur marketing chez Schneider Electric retraité, bailleur privé d'un logement locatif, gestion d'un portefeuille d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans
POUCH Alain	1951	MONTAUBAN (82)	20	Entrant	2	Pharmacien retraité
SCHREINER Pascal	1962	MARLENHEIM (67)	52	Entrant	3	Responsable de projets informatiques retraité
SC ALORCO représentée par M. DROGAT Alexandre		FONTENAY SOUS BOIS (94)	243	Entrant	0	
SCI PONTABRY représentée par Mme PONTABRY Dany		CANNES (06)	100	Entrant	4	

Nomme ou renouvelle les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présents ou votant par correspondance. **Le nombre d'élus au Conseil de Surveillance est au minimum de 7 et au maximum de 10. Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI, tout candidat au-delà des 7 premiers qui n'obtient pas la majorité n'est pas élu.**

Pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membres du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

16^{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.



15 Rue de Milan - 75009 PARIS

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-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

Dépositaire

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

Directive AIFM

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

Dividende

Sommes versées 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

Le Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (DVM) correspond au rapport entre les dividendes bruts versés aux associés et le prix acquéreur moyen de la part au cours de la même année. Depuis le 1er janvier 2022, il a été remplacé par le Taux de Distribution.

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

Levier AIFM :

Le levier AIFM d'une SCPI correspond au ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées. Selon la méthode brute, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires et diminuée de la trésorerie. Selon la méthode de l'engagement, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires.

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.

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.

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 cession. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

Provision pour gros 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 OPCI 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 ou en immobilier résidentiel.

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 marché (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'ajoutent 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.

Aestiam

www.aestiam.com

Service relation clients :

01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com

S.A.S au capital de 400 000 €

RCS PARIS n°642 037 162 - N° Intercommunautaire : FR55 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 , mis à jour le 4 juin 2024

Siège social : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris