

# Le Patrimoine Foncier

## Bulletin trimestriel d'information.

2<sup>ème</sup> trimestre 2026

N°26-2

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2026 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2026

### LES CHIFFRES CLÉS

au 30/06/2026

**5,79 %**

Taux de distribution 2025

**5,23 %**

Performance Globale  
Annuelle 2025

**10,69 %**

Taux de Rendement  
Interne à 20 ans

**1 398,85 €**

Prix acquéreur

### Des projets significatifs de valorisation patrimoniale

La SCPI détient un patrimoine de 31 actifs d'une valeur de 154 M€. Une part significative du patrimoine (78 %) est située à Paris intra-muros, ce qui constitue une caractéristique rare dans l'univers des SCPI.

Surtout, la société de gestion adopte une stratégie ambitieuse de valorisation patrimoniale. Un des deux bâtiments de l'immeuble Vellefaux, situé dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, a été libéré par son locataire, qui était un établissement d'enseignement. Un programme de travaux lourds a été engagé, afin de rénover, moderniser et améliorer l'immeuble : ravalement des façades, travaux de rénovation des espaces intérieurs, amélioration des équipements techniques. L'objectif est de relouer l'actif dans de bonnes conditions et de valoriser l'immeuble.

Par ailleurs, il est prévu que le locataire unique de l'immeuble situé rue de Milan à Paris 8<sup>ème</sup> quitte les locaux. Ce locataire fait face à des difficultés financières. Ce départ prévisible peut constituer une opportunité de création de valeur. Un projet de rénovation, qui a pour ambition d'augmenter le loyer, est à l'étude. Afin d'optimiser les revenus locatifs pendant la phase de conception, une location de courte durée est envisagée.

Enfin, un actif situé rue Faidherbe à Paris a été libéré le 31 mars 2026. Des négociations locatives avec de potentiels locataires sont en cours.

*Laurent LE*

Président

 Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Source : Aestiam

### ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

#### Assemblée Générale

Le 23 juin dernier, les associés de la SCPI Le Patrimoine Foncier ont été convoqués en Assemblée Générale Ordinaire. **Nous vous informons que toutes les résolutions ont été approuvées par une large majorité.**

#### Changement d'adresse

Depuis le 6 juillet, la société de gestion a transféré ses locaux au **5 rue Cadet, 75009 Paris**. Toute correspondance écrite devra désormais être adressée à cette nouvelle adresse.



## Les chiffres clés.

au 30/06/2026

**10,69 %**

Taux de Rendement  
Interne sur 20 ans

**5,23 %**

Performance Globale  
Annuelle 2025

**5,79 %**

Taux de Distribution  
2025

**8 mois**

De report à nouveau

### DISTRIBUTION DU TRIMESTRE

Dividende brut par part  
au 2<sup>ème</sup> trimestre 2026

**20,01 €**



**20,01 €**

Dividende net



Date de versement :

Perçu le .....

25/07/2026

### HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS

Dividende brut (€/part) :

1T 2026 2T 2026 3T 2026 4T 2026

20,01 €

20,01 €

-

-

← Distribution brute en 2026 : 40,02 € →

1T 2025

2T 2025

3T 2025

4T 2025

21,00 €

21,00 €

21,00 €

22,48 €

← Distribution brute en 2025 : 85,48 € →

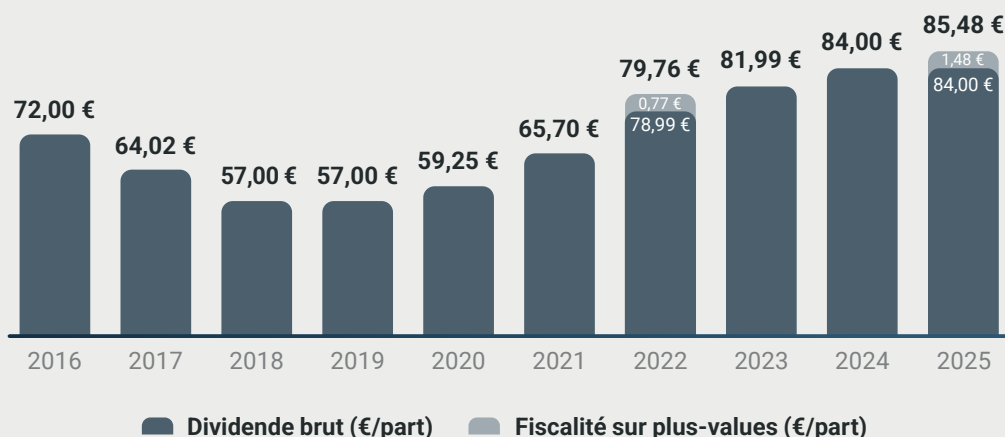
### L'ENDETTEMENT



**0 %**

Ratio dettes et autres  
engagements

### ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION



⚠ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties. Le versement des dividendes n'est pas garanti.

ℹ Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

## Les chiffres clés.

au 30/06/2026

**154 M€**

Valeur d'expertise

**31**

Biens immobiliers

**52**

Locataires

**1,89 M€**

Loyer quittancé  
du trimestre

## Répartition sectorielle et géographique

% de la valeur vénale des actifs



**41 %**

Bureaux



**42 %**

Enseignement



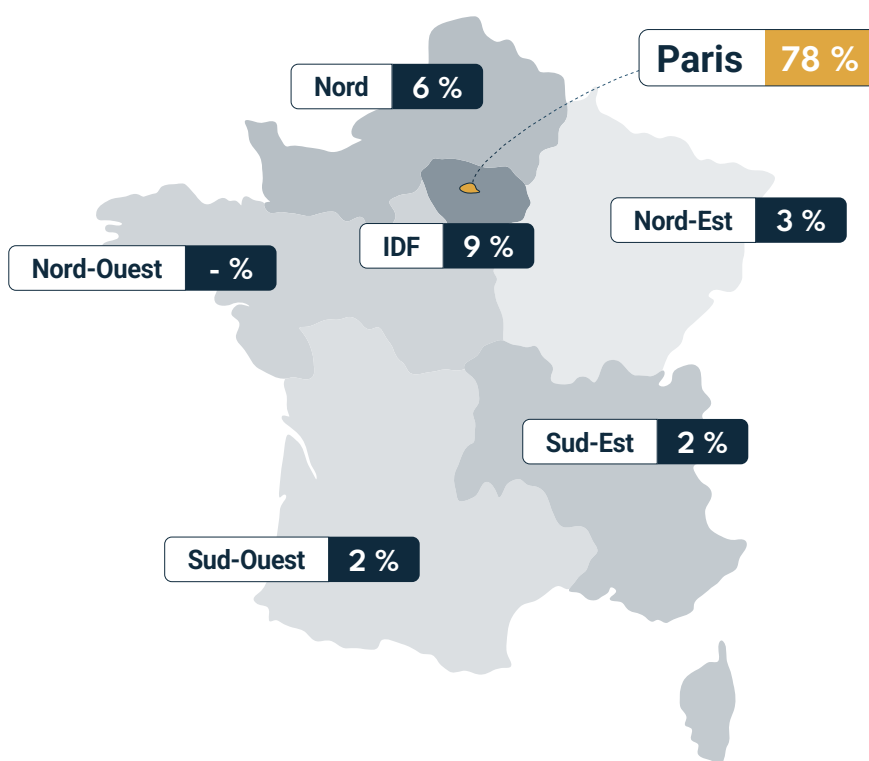
**13 %**

Commerces



**4 %**

Locaux d'activités



### WALB



**2,20 ans**

Durée moyenne restante des baux avant  
les prochaines possibilités de résiliation  
par les locataires.

### WALT



**3,20 ans**

Durée moyenne restante des baux avant  
leur échéance finale.



## Le Taux d'Occupation Financier (TOF)

TOF

**95,54 %**

4,46 %

- **76,20 %** de locaux occupés
  - 0,76 %** de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
  - 0,00 %** de locaux vacants sous promesse de vente
  - 18,58 %** de locaux vacants en restructuration
- **4,46 %** de locaux vacants en recherche de locataire

## LES MOUVEMENTS LOCATIFS



### - relocation

pour un loyer  
de - K€

Typologie

Adresse

Surface



### 1 libération

pour un loyer  
de 376 K€

Typologie

Adresse

Surface

Bureaux

13 rue Faidherbe - Paris (75)

855 m²

## Les acquisitions du trimestre

Aucune acquisition sur ce trimestre

## Les cessions du trimestre

Aucune cession sur ce trimestre

# Le marché des parts.

Le Patrimoine Foncier

T2 2026

## Les chiffres clés.

au 30/06/2026

**1 398,85 €**

Prix acquéreur

**1 274,00 €**

Prix vendeur

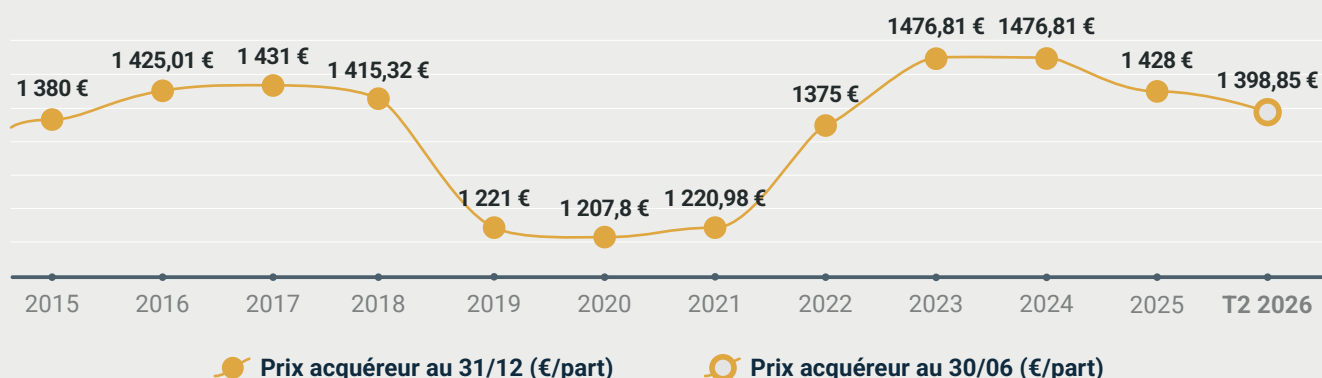
**3 091**

Nombre d'associés

**118 M€**

Capitalisation

### ÉVOLUTION DU PRIX ACQUÉREUR



### LE MARCHÉ DES PARTS

| Date de confrontation | Nombre de parts | Prix vendeur | Prix acquéreur | Ordres non exécutés (nombre de parts) |           |
|-----------------------|-----------------|--------------|----------------|---------------------------------------|-----------|
|                       |                 |              |                | A la vente                            | A l'achat |
| 20/04/2026            | 54              | 1 275,00 €   | 1 399,95 €     | 256                                   | 0         |
| 20/05/2026            | 39              | 1 275,00 €   | 1 399,95 €     | 310                                   | 0         |
| 22/06/2026            | 88              | 1 274,00 €   | 1 398,85 €     | 33                                    | 457       |

### VALEUR DE RÉFÉRENCE PAR PART

#### au 30/06/2026

Valeur de réalisation ..... 1 833,47 €

Valeur de reconstitution ..... 2 071,03 €

#### au 31/12/2025

Valeur IFI résident ..... 1 241,07 €

Valeur IFI non-résident ..... 1 241,07 €

## LES FRAIS

### Commission de cession des parts

**4 % HT**

Du prix vendeur.

### Frais de cession des parts

**60 € HT**

Applicable en cas de cession gré-à-gré ou de mutation à titre gratuit (donation, succession, etc.).

### Commission de gestion

**6,5 % HT**

Prélevée sur les produits locatifs HT encaissés.

### Commission d'investissement

**0 %**

### Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

**0 %**

### Commission de suivi et de pilotage des travaux

**0 %**

## Avertissements

Communication à caractère promotionnel. La SCPI est un investissement immobilier long terme, comportant des risques de perte de capital et de liquidité, des risques liés au marché immobilier et à la durabilité (ESG).

La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans.

Le rachat des parts n'est pas garanti et n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes ou de contrepartie à l'achat. La valeur des parts et les revenus distribués peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Le versement des dividendes n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties.

**Pour plus de détails sur les risques, consultez la note d'information de la SCPI, disponible sur le site d'Aestiam.**

## Conditions

### Fonctionnement du marché des parts

Le marché des parts permet aux associés d'acquérir ou de céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. L'ensemble des modalités détaillées figure dans la note d'information de la SCPI (Chapitre II – Modalités de sortie).

Les associés qui souhaitent acheter ou vendre des parts adressent leur ordre à la Société de Gestion au moyen d'un formulaire dédié. Les ordres d'achat sont exprimés avec un prix maximum et doivent être accompagnés du règlement correspondant ; les ordres de vente sont exprimés avec un prix minimum.

Les ordres sont confrontés une fois par mois, le 20 de chaque mois à 12 heures, ou le premier jour ouvré suivant si le 20 est un jour non ouvré. Cette confrontation permet de déterminer un prix d'exécution unique, correspondant au prix auquel le plus grand nombre de parts peut être échangé entre acheteurs et vendeurs. Ce prix est déterminé hors frais.

Lors de la confrontation, sont servis en priorité les ordres d'achat au prix le plus élevé et les ordres de vente au prix le plus bas. À prix égal, les ordres les plus anciens sont exécutés en priorité. Les transactions ainsi réalisées sont inscrites sur le registre des associés.

Le prix d'exécution ainsi que le nombre de parts échangées sont publiés le jour même sur le site internet d'Aestiam.

### Conditions de cession de gré à gré

La cession de parts peut également être réalisée de gré à gré entre un vendeur et un acheteur, qui en déterminent librement le prix. Les droits d'enregistrement doivent être réglés au Trésor public, ainsi que les frais de cession applicables.

Le cédant doit notifier la cession à Aestiam et fournir la preuve du règlement des droits d'enregistrement. Une fois le dossier complet reçu et l'agrément validé, Aestiam procède au transfert de propriété sur le registre des associés.

**Capitalisation**

Valeur totale du capital détenu par l'ensemble des associés, obtenue en multipliant le nombre de parts par le prix de souscription.

**Délai de jouissance**

Date à partir de laquelle les parts commencent à produire des revenus.

**Performance Globale Annuelle (PGA)**

La somme du taux de distribution et :

- pour une SCPI à capital variable : la variation du prix de souscription sur la même période ;
- pour une SCPI à capital fixe : la variation du prix de part acquéreur moyen par rapport à l'année précédente.

**Prix 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.

**Ratio dettes et autres engagements**

Il mesure le niveau d'endettement et d'engagements de la SCPI. Il se calcule en additionnant les dettes et les engagements immobiliers de la SCPI, puis en divisant cette somme par son actif brut.

**Report à nouveau (RAN)**

Part du résultat non distribuée et affectée en réserve. Le RAN peut être utilisé les années suivantes pour compléter une distribution. Lorsqu'il est exprimé en nombre de jours, il se calcule en divisant le RAN par la distribution annuelle, puis en multipliant le résultat par 365.

**Taux de Distribution (TD)**

Résultat de la division du dividende brut versé au titre de l'année N (avant prélèvements obligatoires et toute fiscalité, y compris 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 ;
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

**Taux de Rendement Interne (TRI)**

Mesure la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (par exemple 10, 15 ou 20 ans). Le TRI prend en compte le prix d'acquisition, les revenus perçus ainsi que la valeur de retrait au 31 décembre.

**Taux d'Occupation Financier (TOF)**

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

**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, déduction faite des dettes de la SCPI.

**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.

**Valeur d'expertise**

Valeur des biens de la SCPI déterminée annuellement à partir des évaluations réalisées par l'expert immobilier externe. Elle reflète l'estimation la plus récente du patrimoine immobilier de la SCPI.

**Valeur IFI**

Valeur fiscale de la part utilisée pour le calcul de l'Impôt sur la Fortune Immobilière, différente selon le statut fiscal de l'associé (résident ou non-résident).

**WALB**

Durée moyenne restante des baux avant les prochaines possibilités de résiliation par les locataires.

**WALT**

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.



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

[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com) — 01 55 52 53 16 — 

**Le Patrimoine Foncier**

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) - Siège social : 5 rue Cadet, 75009 Paris - Date de création : 29 octobre 1968 - RCS PARIS n°303 023 824 - Échéance statutaire : 82 ans - N° visa AMF : SCPI 07-06 du 2 mars 2007 - Capital statutaire maximum : 12 852 000 € - Type de SCPI : Diversifiée - Capital : Fixe.

Société de Gestion de Portefeuille : Aestiam - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Siège social : 5 rue Cadet, 75009 Paris - SASU au capital de 400 000 € - RCS PARIS n°642 037 162 - Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024.

