



Rapport  
annuel

20  
21



**Le Patrimoine  
Foncier**

SCPI à capital fixe

# Le Patrimoine Foncier

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

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

Durée statutaire **82 ans**

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

Capital statutaire effectif **12 852 000 €**

Type de SCPI **Bureaux**

Capital **Fixe**

<b>1</b>	<b>ÉDITO</b>	<b>2</b>
	CHIFFRES CLÉS _____	3
<b>2</b>	<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>6</b>
	TABLEAU CHIFFRES CLÉS _____	14
	MARCHÉ DES PARTS _____	15
	PATRIMOINE _____	18
	RÉGIME FISCAL DES REVENUS _____	28
<b>3</b>	<b>COMPTES DE L'EXERCICE</b>	<b>30</b>
<b>4</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>48</b>
<b>5</b>	<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>52</b>
<b>6</b>	<b>ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE</b>	<b>58</b>
<b>7</b>	<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>68</b>
<b>8</b>	<b>GLOSSAIRE</b>	<b>74</b>

# ÉDITO

Alexandre Claudet  
Président



Pour le Patrimoine Foncier, l'année 2021 s'achève sur une note très positive. En effet, la distribution augmente avec un dernier acompte de 22,23 euros qui porte le dividende annuel à 65,70 euros, en progression de 11 % par rapport à l'année précédente. Le TDVM s'établit aussi à 5,48 %, prélude à des perspectives positives pour les exercices à venir.

Votre SCPI a connu ces dernières années un cycle de travaux de restructuration importants qui ont touché les trois principaux immeubles du patrimoine, les rendant successivement indisponibles à la location. Le premier trimestre a vu la livraison du dernier, situé avenue Claude Vellefaux dans le 10ème arrondissement de Paris, et loué pour 12 ans fermes à une école supérieure de premier plan. A la suite de cela, et grâce à un travail de relocation important réalisé sur l'ensemble du patrimoine par votre société de gestion, le taux d'occupation du Patrimoine Foncier et les valeurs d'expertise sont au plus haut.

Cette solidité est l'aboutissement du savoir-faire et du travail mené au quotidien par votre société de gestion mais aussi le résultat de la qualité du patrimoine de votre SCPI. L'impact subi par l'immobilier d'entreprise durant la pandémie a été très différent selon les secteurs d'activité et les typologies d'actifs. Le patrimoine de votre SCPI, investi majoritairement en bureaux et à 75% à Paris, lui a permis de bien résister et prouve non seulement la résilience des SCPI mais surtout celui des bureaux dans les centres et hyper centres de Paris et grandes métropoles.

Après avoir réaffirmé son dynamisme en 2021, votre SCPI est très bien positionnée pour 2022, qui s'annonce comme une année clé, marquée à la fois par un retour de la croissance économique mais fragilisée par le contexte politique incertain en Europe.

A l'heure où nous rédigeons cet éditto, le président de la République, Emmanuel Macron, vient d'être réélu pour un second mandat avec pour conséquence première de rassurer la sphère financière et de maintenir une stabilité économique. C'est ainsi qu'à l'heure où de nouvelles interrogations se font jour, à la suite de la guerre en Ukraine et de son impact sur l'économie mondiale, AESTIAM est en mesure d'envisager l'avenir avec sérénité. Comme toujours, dans le respect de notre philosophie et de nos valeurs de prudence et de bonne gestion de votre épargne, nous restons attentifs aux différents impacts sur l'économie réelle et les marchés immobiliers et notamment aux effets inflationnistes. Toutefois, c'est avec la conviction de nous appuyer sur de solides fondations que nous intégrons les évolutions des modes de consommation, économiques et politiques dans notre gestion et notre développement.

Capitalisation  
au 31/12/2021



103 M€

Nombre de  
baux



72

Années  
d'existence



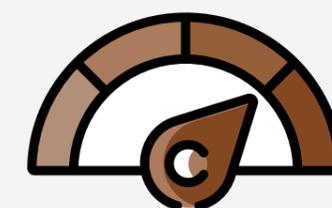
54

Taux de Distribution\*

5,39%

TRI\* 20 ans

11,65%



«2021 s'achève sur une note très positive pour le Patrimoine Foncier, grâce à un travail de relocation important.»



95,78%

TOF\* moyen

Dividende  
brut versé

65,70 €

+10,9% par rapport  
à 2020



197 jours  
de Report à Nouveau\*  
(RAN)

# VOTRE SCPI & VOUS

Être préparé aux enjeux de demain

Somprathana Truong  
Responsable de la  
Relation Clients



"Avec 18 000 associés qui nous font confiance, AESTIAM met en place les outils digitaux pour mieux vous accompagner au quotidien."



## MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

Depuis plus de 30 ans, votre Société de Gestion vous propose des solutions d'épargne en immobilier collectif avec une seule préoccupation : **la valorisation de votre épargne à moyen long terme et la pérennité de vos revenus.**

Avec une capitalisation s'élevant à 1,2 milliard d'euros, près de 18 000 associés et plus de 500 actifs immobiliers sous gestion représentant une surface de 480 000 m<sup>2</sup>, **notre gamme de produits se distingue de manière significative du marché, dans l'optique d'optimiser et pérenniser votre épargne...**

Chez AESTIAM, nous misons sur l'excellence de nos collaborateurs et partenaires, en intégrant l'ensemble des métiers liés à la gestion immobilière (Asset et Property Management) afin de conserver une proximité optimale avec tous nos interlocuteurs et vous garantir une information transparente.

### ► 5 SCPI complémentaires aux caractéristiques uniques

Aestiam Placement Pierre

Aestiam Cap'Hébergimmo

Aestiam Pierre Rendement

Pierrevenus

Le Patrimoine Foncier

## LA SCPI, UN INSTRUMENT D'ÉPARGNE QUI S'ADAPTE À VOS OBJECTIFS

Détenir des parts dans une SCPI est un autre moyen d'investir dans l'immobilier par rapport à l'achat classique d'un bien. Les SCPI sont des sociétés non cotées en bourse qui ont pour objet exclusif d'investir l'épargne collectée auprès d'un grand nombre d'investisseurs dans l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier dédié à la location.

Elles font partie de la grande famille des fonds ou organismes de placements collectifs (OPC).



### Le + :

Les différentes modalités de souscription aux SCPI d'AESTIAM : à crédit, en démembrement temporaire ou viager, ...

## DES OUTILS À VOTRE SERVICE...

Pour vous faciliter la vie et être au plus proche de votre épargne, AESTIAM vous accompagne avec une gamme complète de services...

Un **extranet sécurisé** qui vous permet de consulter en temps réel les caractéristiques de votre patrimoine, vos informations et documents mais également de nous faire part de vos modifications d'adresse, de RIB ou encore de situation familiale. Il vous permet également de paramétrer l'ensemble de votre expérience avec AESTIAM, comme la dématérialisation des échanges, l'envoi par mail de la distribution de revenus, des bulletins d'information, de la fiscalité, ou encore des convocations aux Assemblées générales.

Pour vous y connecter, rendez vous sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

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

Pour rappel, vous pouvez contacter notre Direction relation clients par mail [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com) ou par téléphone au 01 55 52 53 16.

Une communication fondée sur la confiance

Mélessende Debarge  
Responsable Marketing  
et Communication



"Chez AESTIAM, le client est au centre de notre activité. C'est pourquoi nous avons à cœur de vous fournir une information claire et transparente qui soit également facile d'accès."

# 2 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le Patrimoine Foncier sort très largement renforcé de cette année 2021 qui clôt un cycle ayant vu la valorisation par restructuration des principaux actifs parisiens. Le travail d'asset management, important, effectué par votre société de gestion a porté principalement sur les différents domaines suivants :

- L'activité locative qui a été très dynamique, et qui présente un solde largement positif entre les départs et les relocations, ou encore les renouvellements de baux. Soulignons notamment la belle opération d'installation d'un Lidl rue du Grand Rabin Haguenau à Nancy, opération traitée directement par AESTIAM et qui aboutit à un bail de 10 ans assorti d'une période ferme de 6 ans, sans franchise.
- Les arbitrages, avec la cession d'un actif situé à Issy-les-Moulineaux, peu contributeur au rendement, mais qui a permis de dégager une plus-value significative.
- Les travaux avec notamment la restructuration d'un immeuble avenue Claude Vellefaux - PARIS 10, chantier de très grande ampleur mené dans le contexte délicat de la pandémie et des pénuries de matériaux de construction, et qui a été livré au cours du premier trimestre 2022. Cet immeuble accueille une école supérieure de premier plan dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans.
- La dette, avec la souscription d'un crédit de 4 millions d'euros en décembre 2021, pour une période de 24 mois maximum, comme l'a autorisé la dernière Assemblée Générale, afin de financer en partie les travaux évoqués ci-dessus.

Dans ce contexte, le taux d'occupation financier atteint un niveau élevé de 88,16% et même de 97,85% une fois retraité (ajout de l'immeuble de l'avenue Claude Vellefaux en travaux et des franchises résiduelles).

Le résultat en hausse de votre SCPI permet ainsi la distribution d'un dividende à 65,70 euros en augmentation de 11 %, pour un taux de distribution de 5,39 %.

Les valeurs d'expertise continuent d'augmenter, bénéficiant notamment de l'effet de la restructuration des immeubles parisiens les plus importants.

Parc Equation  
31000 TOULOUSE



## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

### 2021 : un environnement marqué par une sortie progressive de la pandémie et un rebond économique

L'économie mondiale a appris à vivre sous des contraintes liées à la pandémie et le rebond de la croissance est aussi vigoureux que la chute avait été spectaculaire. Malgré l'apparition de nouveaux variants et bien que les mesures sanitaires et les restrictions de la mobilité aient été régulièrement réactivées au cours de l'année, nous sommes dirigés vers une sortie de crise marquée par le rebond, grâce à la généralisation de la vaccination et l'adaptation des comportements.

Au niveau mondial, le PIB mondial progresse de 5,7% mais révèle des disparités entre zones géographiques, pays et secteurs d'activité. L'économie américaine a rebondi plus vite que celle de la zone euro, à la faveur de soutiens budgétaires plus massifs, mais connaît dès la fin de l'année une inflation plus élevée. La reprise chinoise est, quant à elle, freinée par une demande intérieure atone et une stratégie sanitaire plus restrictive. Au Royaume-Uni, la hausse des difficultés de recrutement – similaires dans la plupart des pays occidentaux – est accentuée par le Brexit et les échanges extérieurs demeurent très dégradés.

Au sein de la zone euro, la fin de l'année 2021 est également contrastée selon les pays et la croissance économique s'établit à 5,2% sur l'année 2021 (Source : Eurostat). Les contrastes entre les pays reflètent en partie des différences structurelles, l'empreinte de la crise reste marquée sur certains secteurs (hébergement-restauration par exemple) alors que d'autres rencontrent des problèmes d'approvisionnement (industrie manufacturière et en particulier l'automobile). L'économie espagnole, parmi les plus affectées par la pandémie, a nettement progressé (+5,0%) mais reste largement en deçà de son niveau d'avant-crise tandis que le PIB allemand n'a progressé que de 2,7%. De leur côté, les économies italienne et française ont progressé à peu près au même rythme, avec une croissance de 6,6% du PIB pour la première et de 7% pour la seconde.

En France, l'économie progresse donc avec un PIB de 7% d'après l'INSEE sur l'année 2021 (après - 8% en 2020), bien au-dessus de nos voisins européens, tandis que les créations d'emplois sont toujours aussi dynamiques, permettant au taux de chômage de passer sous la barre des 8%.

La consommation a fortement progressé au cours de 2021, à +4,5%, se rapprochant de son niveau d'avant-crise. Un dynamisme marqué par le rebond des dépenses dans les secteurs auparavant soumis aux restrictions sanitaires (hébergement-restauration, transports, loisirs etc.)

Du côté des biens, le regain de dépenses observé s'est confirmé pour les équipements électroniques et informatiques, tandis que les achats de véhicules et produits industriels se sont dégradés. Le taux d'épargne des ménages, après avoir fortement augmenté au plus profond de la crise, s'est progressivement réduit, de même que l'investissement des ménages qui a progressé fin 2021 mais devrait légèrement reculer au cours du premier semestre 2022 sous l'effet du repli des livraisons de logements neufs et du ralentissement du rythme des transactions immobilières dans l'ancien. Par ailleurs, en 2021 le déficit de la balance extérieure s'élève à 84,7Mds€, il s'agit d'un record lié à l'augmentation des matières premières plus qu'à un changement structurel de l'économie française. Ainsi, nous constatons un rebond des échanges commerciaux en 2021 par rapport à 2020. Néanmoins, les exportations (+17%) françaises ont moins progressé que les importations (+18,8%).

### Une année marquée par le retour de l'inflation : la sphère financière dans l'expectative

A l'image de 2020, l'année 2021 a été riche en rebondissements pour les marchés financiers. Entre généralisation de la vaccination, reprise économique mondiale mais aussi l'apparition de nouveaux variants et une envolée de l'inflation en début d'année 2022, s'en est suivie une grande incertitude quant aux actions des banquiers centraux, entraînant des épisodes de volatilité accrue sur les marchés actions et obligataires.

Ainsi, si l'économie française a connu une nette amélioration en 2021 (+7% de croissance du PIB, contre +5,2% en moyenne pour la zone Euro), le rebond a été limité par une pression haussière sur les prix, résultat d'une perturbation des chaînes logistiques due aux conséquences de la pandémie mais aussi à la guerre en Ukraine.

Les marchés obligataires ont d'ailleurs connu de forts volumes d'émissions au cours de l'année, le Trésor américain ayant emprunté 18 000 milliards de dollars à fin novembre 2021 tandis que, pour les Etats européens, le niveau s'établit à 1 250 milliards d'euros, en ligne avec l'année précédente. L'Union européenne a également levé 71 milliards d'euros d'obligations à moyen et long terme. Les titres privés n'étaient pas en reste avec près de 5 500 milliards de dollars levés dans le monde.

L'OAT 10 ans affiche un taux à 0,20 % en fin d'année, en hausse par rapport au taux de -0,34% à fin 2020 mais bien en-dessous des niveaux pré-COVID, au-delà des 1%.

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

### Perspectives 2022

Au premier trimestre 2022, le PIB est resté stable, selon l'Insee, qui a revu à la hausse de 0,1 point la croissance au dernier trimestre 2021 à 0,8 %. Au printemps 2022, le PIB français se situerait alors à 1,4 % au-dessus de son niveau d'avant-crise. Les analystes tablent sur des projections 2022 positives avec de nouveau une croissance de +2,7% et un taux de chômage en baisse constante retrouvant durablement ses niveaux les plus bas des 25 dernières années. La croissance du PIB attendue pour 2022 s'établit donc à +4,2% avec une inflation estimée en France à +2,5% en 2022.

Si la gestion de l'inflation demeurera un débat central, la BCE semble disposée à maintenir une politique monétaire accommodante et des taux bas sur le prochain exercice.

Si les taux directeurs des États-Unis et du Royaume-Uni pourraient croître en 2022, celui de la zone Euro devrait rester à -0,50% jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance. Les taux d'intérêts des obligations d'État pourraient également anticiper une remontée, mais celle-ci restera modérée.

### Le Marché des SCPI en 2022

A la fin de l'année 2021, la capitalisation des SCPI atteignait 78,4 milliards d'euros soit une hausse de plus de 10 % par rapport à l'année précédente.

L'année 2021 a été marquée par un niveau de collecte des SCPI soutenu malgré le contexte de crise sanitaire. En effet, avec plus de 7,4 milliards d'euros collectés sur l'année elle constitue la deuxième plus forte collecte de l'histoire des SCPI confirmant l'intérêt des épargnants pour la pierre-papier. Ce niveau de collecte s'explique par un fort rebond au cours du quatrième trimestre avec 2,2 milliards d'euros et une collecte importante sur les SCPI Santé & éducation qui représentent près de 25% de la collecte annuelle 2021.

Le marché secondaire est en constante progression avec un montant de 1,3 milliards d'euros en 2021. Le pourcentage des parts en attente continue d'évoluer sur ses plus bas niveaux historiques.

Du côté performance, un nouveau mode de calcul a été mis en place et vous est décrit en annexe. A noter que les SCPI Immobilier d'entreprise ont amélioré leurs niveaux de distribution pour atteindre 4,49 % contre 4,26 % en 2020.

Le volume des investissements réalisés par les SCPI est, une nouvelle fois, en baisse par rapport à 2020. Effectivement elles ont réalisé pour 7,8 milliards d'euros d'acquisitions en 2021, contre 8,4 milliards d'euros en 2020 en favorisant la classe d'actif bureaux (67 %), EHPAD (13%) et locaux commerciaux (11 %) et en ciblant l'étranger pour 34 %, l'Île de France pour 31 % et 30 % en régions. Le volume

des actifs arbitrés au cours de l'année est légèrement en hausse (1,5 milliard d'euros vs 1,2 milliard d'euros en 2020) et centré sur du bureau (66 %) situé principalement en Île de France (46 %).

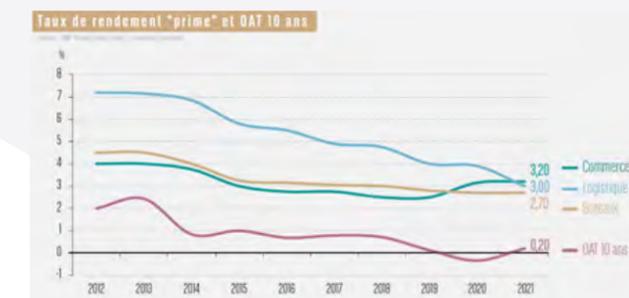
### Le Marché Immobilier en France en 2021

#### Investissement :

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, en France, en 2021, a poursuivi son évolution positive au cours du 4ème trimestre pour atteindre un total d'investissement en immobilier d'entreprise de 26,7 milliards d'euros, en baisse de 8% sur l'année et légèrement en-dessous de la moyenne décennale à 28,2 milliards d'euros. Cette évolution timide s'explique par un démarrage plus lent en début d'année ainsi que le faible nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros – 60 au total – par rapport aux cinq dernières années. Face aux nouveaux modes de travail engendrés par la crise sanitaire, les bureaux, qui représentent 60% des volumes, ont été les plus touchés. Cela se traduit dans les chiffres par une baisse de 17% des volumes (15,7 milliards d'euros) par rapport à l'exercice précédent. Si la baisse est plus marquée en Île de France (-23%), les marchés régionaux se portent très bien avec plus de 3 milliards investis en 2021 (+19% vs 2020), notamment à Lyon, Bordeaux, et Lille. L'immobilier industriel continue d'enregistrer un nouveau record historique avec 6,7 milliards d'euros engagés en logistique et locaux d'activité en France en 2021, soit 25% des montants totaux en immobilier d'entreprise, contre 15% l'an dernier et moins de 10% avant 2018.

Concernant les taux « prime », ils se contractent encore cette année ou se stabilisent sur l'ensemble des classes d'actifs excepté sur la typologie commerce, faute de transaction majeure.

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

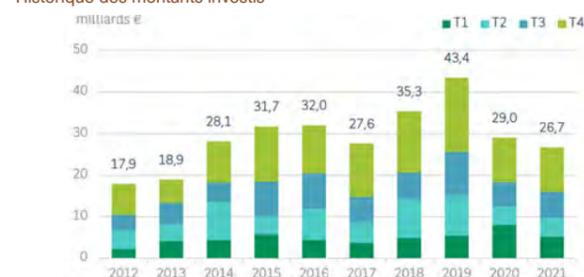


source BNP PRE

## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

### Investissement en immobilier d'entreprise en France

Historique des montants investis



source BNP PRE

#### ► Bureaux

Le marché d'investissement en immobilier de bureau est en baisse de 17% par rapport à 2020 avec 15,7 milliards d'euros investis. Cette contraction est principalement due au ralentissement en Ile-de-France, avec seulement 35 transactions supérieures à 100 millions d'euros contre 51 en 2020. Toutefois, le bureau demeure la 1ère classe d'actif pour les investisseurs, renforcée par des signaux tangibles de reprise du marché locatif. Ainsi, les marchés régionaux affichent un résultat positif avec plus de 3 milliards d'euros investis dans les métropoles régionales, une hausse de 19% par rapport à 2020 et la troisième année consécutive avec un marché qui dépasse les 3 milliards. Dans le trio de tête, viennent Lyon avec 3 transactions supérieures à 100 millions d'euros, puis Bordeaux avec un record dépassant les 400 millions d'euros et enfin Lille avec 350 millions d'euros engagés en Bureaux en 2021.

Le taux de rendement prime sur les bureaux est stable par rapport à l'exercice précédent, à 2,70%. Les taux prime pour les bureaux restent stables pour Paris QCA (2,7%) et globalement en Ile de France, la seule baisse étant à mettre au compte de Paris hors QCA (2,8%). En région, si Lille, Toulouse et Strasbourg maintiennent des taux stables depuis deux ans, respectivement à 4,15%, 4,50% et 5,45%, la baisse est généralisée sur l'ensemble des grandes métropoles, la plus significative étant à Bordeaux où le taux prime perd quasiment 1 point pour s'établir à 3,70%. Le rebond observé sur le deuxième semestre devrait se poursuivre en 2022. Avec des taux historiquement bas et un OAT 10 ans légèrement au-dessus de zéro à 0,20% en fin d'année 2021, le couple risque-rendement de l'immobilier reste attractif.

#### ► Commerces

Les montants investis en commerces ont observé une hausse nette au cours du second semestre, après un premier semestre quasiment à l'arrêt. Néanmoins, le retard s'est accumulé et seuls 3 milliards d'euros ont été investis en commerces en 2021, une baisse de 34% par rapport à 2020. Ce constat est cependant à nuancer en fonction des typologies d'actifs. De fait, les centres commerciaux et pieds d'immeuble ont vu un vrai ralentissement alors que

les commerces de périphérie et surtout les retail parks ont le vent en poupe.

Après une hausse en 2020 et en l'absence de transactions significatives sur le segment des pieds d'immeubles, le taux de rendement prime des commerces a peu évolué et se stabilise à 3,20 % en 2021.

#### ► Hôtels

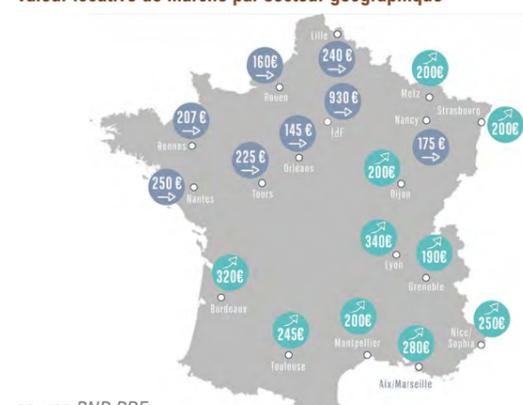
Avec un volume de transaction de 1,0 milliards d'euros, un volume en hausse de 5,4% par rapport à 2020, le marché de l'hôtellerie a progressivement gagné en vigueur au cours de l'année 2021 à la suite de la levée des contraintes et donc de la reprise des déplacements. Mais 2021 n'a pas été l'année de la reprise attendue, notamment en raison des cinq premiers mois marqués par les restrictions sanitaires tandis que l'émergence du variant Omicron a pesé sur la fin d'année, malgré une bonne saison estivale.

Nous pouvons néanmoins constater un rythme de progression différent en fonction de la typologie et de la localisation des actifs : si Paris et ses hôtels de luxe, très dépendants d'une clientèle internationale qui représente 50 à 70 % de leur fréquentation, ont été frappés de plein fouet, les établissements régionaux s'en sont honorablement sortis grâce à une clientèle locale, orientée vers les produits moyens de gamme et par des salariés rendus plus nomades par le télétravail. La reprise des salons et événements professionnels en France comme à l'échelle internationale a également rendu son dynamisme au voyage d'affaires, source de revenus majeure pour l'hôtellerie.

La forte attractivité du marché hôtelier Français - première destination touristique mondiale - demeure et, couplée à sa résilience sur le plan de l'impact de la pandémie, continue à susciter l'intérêt des investisseurs. De fait, l'investissement dans le secteur hôtelier est à l'aube d'un rebond économique.

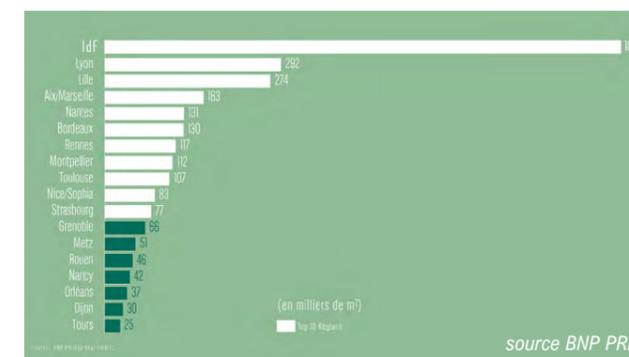
#### Locatif :

#### Valeur locative de marché par secteur géographique



source BNP PRE

### Volume des transactions locatives



source BNP PRE

#### ► Bureaux

##### IDF :

Le marché locatif francilien termine l'année avec 1,8 million de m² placés affichant un rebond significatif de +32% par rapport à l'année dernière. Preuve de cette reprise, le 4ème trimestre enregistre une belle accélération avec plus de 600 000 m² placés, rejoignant sa moyenne décennale. On note une reprise des grandes transactions supérieures à 5 000 m² avec 56 signatures recensées en 2021 dont 20 au T4. De plus le Quartier Central des Affaires et le croissant Ouest concentrent près de la moitié des prises à bail franciliennes.

Concernant les valeurs locatives, l'évolution est contrastée avec une hausse des loyers à Paris et des baisses observées à la Défense, en 1ère et 2ème couronne.

Le taux de vacance se stabilise à 7,3% ainsi que les mesures d'accompagnement de 24,4% en moyenne.

##### Régions :

La demande placée sur le marché des bureaux en Régions atteint près de 1,8 million de m² placés en 2021, soit une hausse notable de +43% sur un an, et retrouve un niveau au-dessus de la moyenne sur 10 ans (+18%).

Ce dynamisme, déjà palpable à partir du 2ème semestre 2020, s'est poursuivie en 2021 sans distinction entre le premier et le second semestre.

L'offre disponible à un an diminue légèrement (-3%) comparé au T4 2020 et représente près de 2,6 millions de m². Elle a baissé dans le neuf (-6%) et se stabilise dans le seconde main (-2%).

#### ► Commerces

Malgré un premier trimestre ralenti par le maintien des mesures sanitaires, l'accélération du programme de vaccination au deuxième trimestre a permis une reprise forte de l'économie en 2021.

Aussi, l'indicateur de confiance des ménages se stabilise, malgré le retour en force de la question du pouvoir d'achat

dans les préoccupations des ménages français.

Tous les secteurs voient leur chiffre d'affaires en progrès au quatrième trimestre. Profitant de la fin des restrictions sanitaires, le secteur de la culture et des loisirs progresse de +18,4%, tandis que celui de la restauration est en hausse de +16,4%. Malgré des performances n'ayant jamais décliné au cours de la crise sanitaire, les magasins à prédominance alimentaire (hypermarché, supermarché) et les enseignes d'alimentation spécialisée continuent de progresser, respectivement de +4,2% et +9,7%.

#### ► Hôtels

L'année 2021 se segmente en deux parties. Un début d'année pénalisé par les restrictions sanitaires et une fin d'année de reprise. Cependant le tourisme international demeure fortement perturbé et devrait le rester en 2022, au moins pour certaines clientèles (Chine).

Effectivement, l'année de reprise attendue n'a pas été à la hauteur des espérances. Les différents variants ont continué de perturber le tourisme, et le RevPAR demeure inférieur de 43% par rapport aux performances de 2019. Le RevPAR s'affiche à 37,2€ en 2021, en progression de +46,9% par rapport à 2020. Le taux d'occupation atteint 43,7% (+11,3 points), tandis que le prix moyen est de 85,0€ (+9,0%).

La pandémie expose plus ou moins les hôtels selon leur profil. Ceux localisés en province résistent mieux, avec un RevPAR enregistré à 37,5€, en recul de seulement -27,8% versus 2019.

La France est cependant le pays d'Europe où les performances sont les plus proches de celles de 2019. Elle bénéficie d'un marché domestique dynamique ainsi que de la diversité de ses destinations.

#### Nouvelles tendances :

Alors que nous avons appris à vivre avec la COVID-19, la pandémie a été le vecteur de transformations profondes dont nous ressentons encore aujourd'hui les conséquences. Ainsi, après avoir fortement impacté les domaines des bureaux, des services et de l'environnement en 2020, les grandes tendances que nous pouvons dégager cette année sont les suivantes :

**Le Télétravail :** si le télétravail est désormais entré dans les mœurs, il y a un réel désir de la part des employés de recréer du lien dans les bureaux et de ne prendre que 1 à 2 jours de télétravail par semaine en moyenne. Cette tendance a un impact direct sur les bureaux, on constate une reprise plus rapide des petites surfaces mais qui sont désormais aménagés comme des lieux de vie et de convivialité avec un focus sur les services mis à la disposition des salariés.

## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

**Le Commerce :** Déjà en développement avant la crise sanitaire, les concepts favorisant la réduction du temps de livraison entre le passage d'une commande et sa réception par le client sont en plein essor. Ces acteurs (Gorillas, Flink, Getir) appartiennent au secteur du quick commerce.

Provenant du monde de la tech et de la data, ces acteurs plutôt internationaux investissent les métropoles pour défier les géants de la distribution alimentaire. La croissance du secteur repose sur l'investissement dans leurs capacités logistiques (flottes de scooters et de vélos électriques) et immobilières (déploiement de dark stores). Ces derniers sont des magasins non accessibles aux publics, mesurant environ 200-300 m<sup>2</sup>, et contenant un nombre maîtrisé de références.

Avec plusieurs questions pour la fréquentation des rues commerçantes. Les municipalités se positionnent généralement contre, face au danger que pourrait constituer le développement à grande échelle sur la fréquentation des rues piétonnes

**L'Hôtellerie :** le désir de recréer du lien que nous constatons dans les bureaux se retrouve également dans l'hôtellerie avec des impacts profonds sur l'architecture mais aussi les services proposés, qui visent désormais à faire vivre une vraie expérience aux clients en insistant sur le partage et la dimension « lifestyle ». Cela se traduit par un renforcement de l'offre de services de type conciergerie et une part plus large accordée aux espaces « communs », où créer du lien.

D'autre part, l'hôtel devient aussi une annexe du bureau, en lien avec la nouvelle dimension nomade du travail. Cela se traduit par un changement dans la manière de penser la nuitée et par le développement de forfaits destinés aux salariés qui viennent régulièrement passer quelques jours par semaine dans une ville pour y travailler et dont l'hôtel devient, de facto, une deuxième maison.

**L'immobilier responsable :** c'est une tendance de fond qui gagne en ampleur et se traduit par une volonté holistique d'intégrer une démarche ESG et ISR dans les investissements mais aussi dans la gestion immobilière : recherche de neutralité carbone, répondre au décret tertiaire, anticiper les impacts de la loi climat.

L'immobilier est en constante évolution, en phase avec les évolutions de la société et les modes de vie. Nous avons ainsi à cœur d'intégrer ces changements dans la considération de nos investissements et de notre politique d'arbitrage et d'adopter une vision à long terme qui nous permette d'évoluer en phase avec le marché en limitant notre impact environnemental.

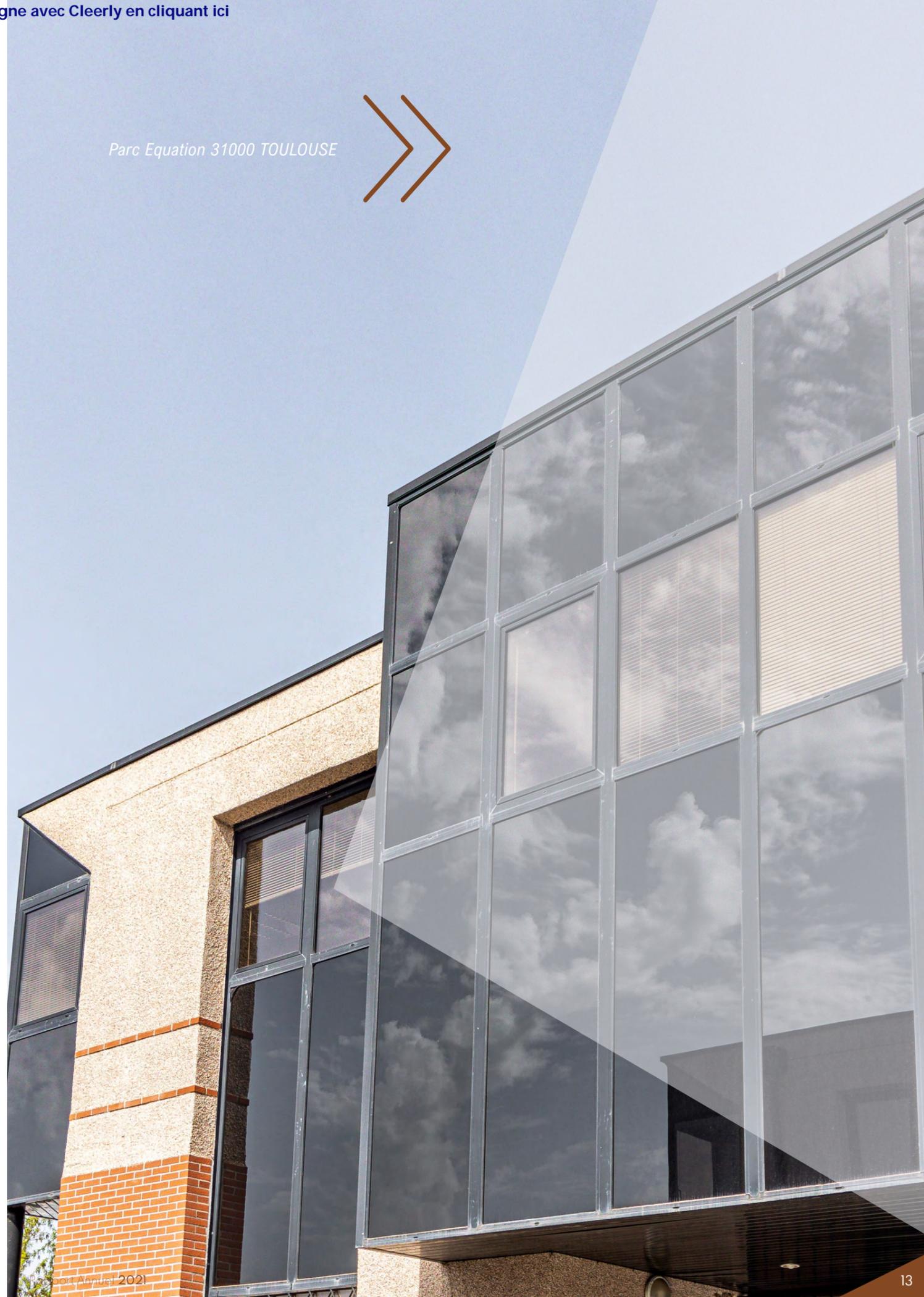
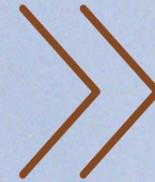
### Un portefeuille résilient et bien armé pour affronter ce contexte économique

Pierre Ballu  
Directeur du  
Fund Management



*"Le patrimoine de votre SCPI, investi majoritairement en bureaux et à 75 % à Paris, lui a permis de bien résister et prouve non seulement la résilience des SCPI mais surtout celui des bureaux dans les centres et hyper centres de Paris et grandes métropoles."*

Parc Equation 31000 TOULOUSE



# TABLEAU

## CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2021

	Global	Par part
Capital souscrit	12 852 000 €	153,00 €
Nombre de parts	84 000	
Nombre d'associés	3 239	
Valeur vénale / Expertise	144 694 000 €	1 722,55 €
Valeur de réalisation	137 257 848 €	1 634,02 €
Valeur de reconstitution	154 632 302 €	1 840,86 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur		1 199,90 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2021		1 220,98 €
Capitalisation (basée sur la valeur de marché net acquéreur au 31/12)	102 562 320 €	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2021		1 112,00 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2021 <sup>(1)</sup>		1 089,75 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2021 <sup>(1)</sup>		1 089,75 €
Bénéfice	5 520 160 €	65,72 €
Distribution de dividendes 2021	5 518 800 €	65,70 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2021)	2 974 827 €	35,41 €
Surface en m <sup>2</sup>	40 697 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine	35	
Taux d'occupation financier moyen	85,58 %	
Taux d'occupation financier moyen réel (incluant les franchises et les travaux)	95,78 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2021 sur la valeur de marché soit 99,03 %

## MARCHÉ DES PARTS

### I. COLLECTE DES CAPITAUX

#### Historique

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

Cette société est régie par les articles 1832 et suivants du code civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, par le décret n° 71.524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, ainsi que par les dispositions du plan comptable des sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1985, et les textes subséquents. Elle est constituée d'investisseurs privés pour la grande majorité.

Le capital social fixé lors de sa constitution à 20 498 904,65 €, a été réduit de moitié, soit à 10 249 452,32 €, aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 décembre 1972. Il a été ensuite porté à 10 976 329,24 € par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 1986 puis à 12 195 921,38 € par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 1988.

Les associés de la SCPI, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 23 mai 2000, ont voté en faveur de l'ouverture du capital de la société au moyen d'une nouvelle augmentation de capital, destinée à porter celui-ci de 12 195 921,38 € à 12 805 717,45 €. Cette augmentation de capital de 4000 parts nouvelles, ouverte en date du 30 octobre 2000, a été clôturée le 29 décembre 2000 et entièrement souscrite par les associés du Patrimoine Foncier.

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

Au 31 décembre 2021, le nombre total de parts est de 84 000. Le capital est réparti entre 3 239 associés, les parts étant détenues à hauteur de 86 % par des personnes physiques et 14 % 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
2017	12 852 000 €	Néant	84 000	3 046	Néant	1 432,00 €
2018	12 852 000 €	Néant	84 000	3 035	Néant	1 415,32 €
2019	12 852 000 €	Néant	84 000	3 008	Néant	1 221,00 €
2020	12 852 000 €	Néant	84 000	3 264	Néant	1 207,80 €
2021	12 852 000 €	Néant	84 000	3 239	Néant	1 220,98 €

## II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHE DES PARTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En tout, 1 625 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1 199,90€, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2021, 120 parts ont été échangées à une valeur de 1 220,98€ net acquéreur par part, soit 1 112,00€ net vendeur.

	Nombre de part	Nombre d'ordres
Au cours de l'exercice 2021 :		
Ordres de vente exécutés	1 625	67
Ordres d'achat exécutés	1 625	102
Au 31/12/2021 :		
Ordres de vente non exécutés	175	11
Ordres d'achat non exécutés	3	2

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

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens
2017	698	0,83 %	-
2018	686	0,82 %	565
2019	1 690	2,01 %	258
2020	412	0,49 %	450
2021	1 625	1,93 %	175

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de la part net acquéreur au 31/12	1 431,00	1 415,32	1 221,00	1 207,80	1 220,98
Variation de prix de la part		- 1,09 %	+ 13,73 %	- 1,08 %	+ 1,09 %
			- 14,68 %		
Prix moyen pondéré de la part	1 428,00	1 426,91	1 211,13	1 219,77	1 199,90
Variation de prix moyen pondéré*		- 0,08 %	- 15,12 %	+ 0,71 %	- 1,63 %
			- 15,97 %		

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



# 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 2021 de 35 actifs immobiliers représentant une surface totale de 40 697 m<sup>2</sup> soit un prix de revient brut, hors droits et frais, de 49 530 504 €.**

**Le Cabinet Robine & Associés, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2021 à 144 694 000 € hors droits.**

A patrimoine identique au 31 décembre 2021, c'est-à-dire sans tenir compte de la cession détaillée au point II-A ci-après la valeur du patrimoine de la société ressort à 144 694 000 € en 2021 contre 136 004 041 € en 2020, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 6,39 %.

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 DE NOS ACTIFS



53 %  
Bureaux



10 %  
Commerces



33 %  
Enseignement



4 %  
Activités

Le Patrimoine Foncier, une SCPI performante et résiliente

Bruno Pauly  
Directeur du Développement



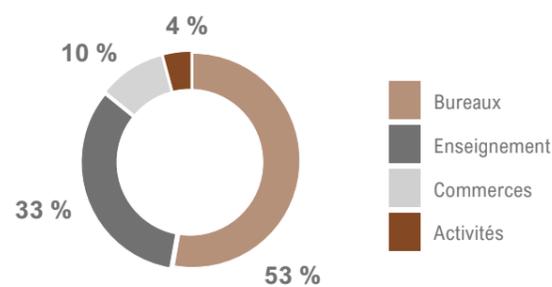
"Votre SCPI Le Patrimoine Foncier a achevé l'année 2021 sur une note très positive, affichant un dividende et des valeurs d'expertise en hausse."

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

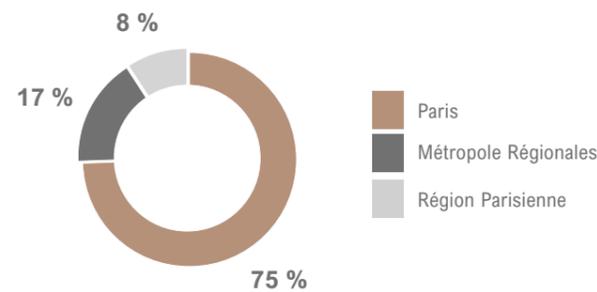
Répartition Sectorielle	Répartition Géographique			TOTAL
	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	
BUREAUX	55 371 000 € 38%	8 480 000 € 6%	13 231 900 € 9%	77 082 900 € 53%
ENSEIGNEMENT	47 597 550 € 33%			47 597 550 € 33%
COMMERCES	4 675 000 € 3%		9 843 100 € 7%	14 518 100 € 10%
ACTIVITES	972 450 € 1%	3 363 000 € 2%	1 160 000 € 1%	5 495 450 € 4%
<b>TOTAL</b>	<b>108 616 000 € 75 %</b>	<b>11 843 000 € 8 %</b>	<b>24 235 000 € 17 %</b>	<b>144 694 000 100 %</b>

Valeurs en euros

### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



FRANCE  
100%

dont  
Paris 75 %  
Région parisienne 8 %  
Métropoles régionales 17 %



## II. GESTION DU PATRIMOINE

### A. Évolution du patrimoine immobilier

**Acquisition :** Lors de l'exercice 2021, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

**Cession :** Lors de l'exercice 2021, la SCPI a réalisé une cession.

	En € Net vendeur
4 rue Paul Bert à ISSY LES MOULINEAUX (92) Bureaux de 285 m <sup>2</sup> cédés en juin 2021	1 050 000 €

### B. Gestion locative

Le Patrimoine Foncier étant principalement investie en bureaux, actifs moins sensibles aux effets du confinement, les encaissements de loyers se situent à un niveau acceptable grâce aux efforts de relance des équipes chargées de leur recouvrement. Sur 2021, nous sommes resté attentifs à la situation des autres actifs, tels que les commerces, plus touchés par des fermetures ou des baisses de fréquentation. Nous sommes bien sûr mobilisés pour rattraper les retards de paiement ou les différés acceptés dès que cela s'avère possible. Votre SCPI affiche un taux d'occupation financier moyen en 2021 de 85,58 %. Le montant des loyers facturés en 2021 ressort quant à lui à 7 665 471 € contre 7 606 141 € en 2020.

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

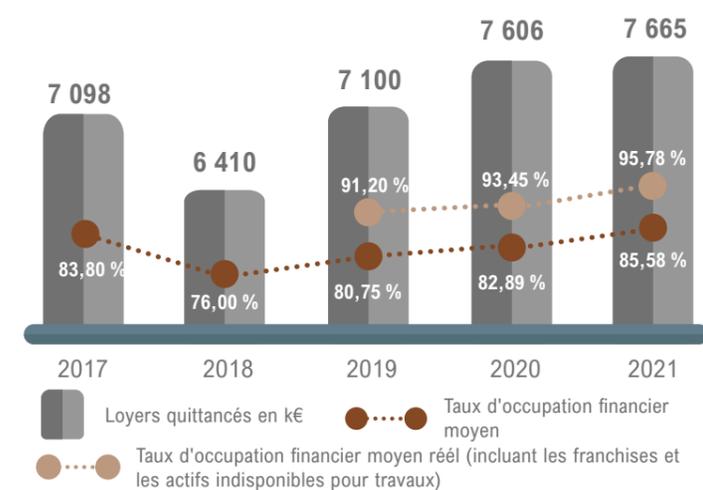
	2017	2018	2019	2020	2021
Loyers théoriques 100%	8 471 233	8 435 201	8 793 805	8 921 779	8 932 981
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	7 098 595	6 410 465	7 100 723	7 606 141	7 665 471
Variation		- 9,69 %	+ 10,77 %	+ 7,12 %	+ 0,78 %
Franchise covid-19	-	-	-	- 210 800	- 20 758
Taux d'occupation financier moyen	83,80 %	76,00 %	80,75 %	82,89 %	85,58 %
Taux d'occupation moyen réel (incluant les franchises et les travaux)	-	-	91,20 %	93,45 %	95,78 %

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

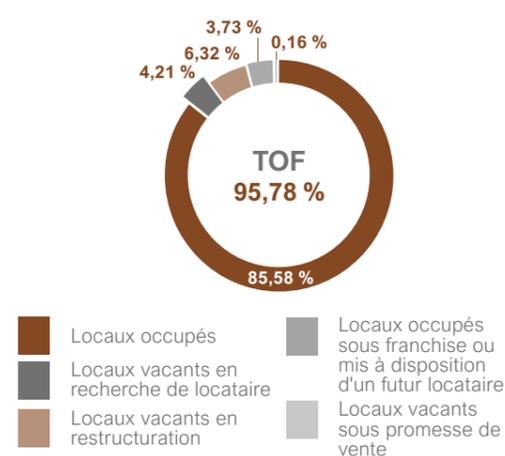
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2020	85,02 %	83,39 %	83,77 %	79,42 %
2021	84,54 %	84,43 %	85,13 %	88,16 %

Les surfaces vacantes représentent au 31/12/2021, 5 402 m<sup>2</sup> sur un total de 40 697 m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.

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



#### Taux d'occupation financier annuel 2021



210 rue du Faubourg Saint-Antoine  
75012 PARIS



210

## TRAVAUX

### I. PRINCIPAUX TRAVAUX

Afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la société de gestion se fixe comme objectif prioritaire, l'entretien du patrimoine.

Des campagnes de travaux sont programmées et des actions ponctuelles sont lancées en fonction des événements qui peuvent survenir au cours de l'exercice.

Le montant de la «provisions pour gros entretiens» s'élève à 2 264 600 € au 31 décembre 2021, après une dotation

de 1 706 400 € et une reprise de 2 927 000 € sur l'exercice.

Les dépenses de gros entretien réellement engagées en 2021 représentent un montant de 1 838 223 €.

Le poste «charges d'entretien du patrimoine locatif» représente un montant de 209 481 €.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2021 concernent les immeubles ci-après :

#### Principaux travaux effectués au cours de l'année 2021

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en K€
10.22	29/31 avenue Claude Vellefaux - 75010 PARIS	Restructuration immeuble (travaux immobilisés pour 3 272 194 €)	4 812
10.56	15/19 rue Delesalle - 59000 LILLE	Remise en état des locaux avant relocation, réfection sanitaires avec création de wc PMR, acompte travaux de mise en conformité de l'ascenseur, travaux de copropriété	254
10.57	Rue du Grand Rabbin Haguenauer - 57000 NANCY	Travaux de copropriété : désamiantage partie communes, réfection réseau eau glacé, réfection réseau eau usées et travaux sur réseau de sprinklage	61
10.45	PARC EQUATION - 13 rue de Lourdes - 31300 TOULOUSE	Remise en état de lot vacant avant relocation, travaux de copropriété : réfection enrobé parking (appel de fonds)	62
10.54	ARCHE DES DOLINES - 5/7 rue Soutrane - 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	Travaux de copropriété : Ravalement (appels de fonds)	23
10.49	106 avenue Georges Clémenceau - 94360 BRY SUR MARNE	Remplacement aérothermes, Travaux électriques avant relocation	18

#### 15/19 rue Delesalle | LILLE (59)

Dans cet immeuble de bureaux d'une superficie d'environ 2 467 m<sup>2</sup> hors sous-sol, la société de gestion a réalisé des travaux de remise en état avant relocation, portant sur les surfaces vacantes du rez-de-chaussée et premier étage, ainsi que la réfection des sanitaires et la création de sanitaires PMR. Un acompte sur les travaux de mise en conformité de l'ascenseur avec habillage de la cabine prévus en 2022, ainsi que la quote part de la SCPI sur les travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture du bâtiment de parking a été réglé en 2021. Le montant total des travaux payé en 2021 par la SCPI s'est élevé à 254 K€ hors taxes.



Un savoir-faire de restructuration d'actifs

Patrick Vermot  
Directeur général adjoint en charge de la gestion immobilière



"Nous arrivons à la fin de l'ambitieux programme de restructuration d'envergure de votre SCPI, avec la livraison de l'actif situé avenue Claude Vellefaux (PARIS 10), loué pour 12 ans fermes à l'INSEEC."



#### Rue du Grand Rabin Haguenauer | NANCY (57)

La SCPI Le Patrimoine Foncier possède dans cette copropriété composée de deux tours d'habitation et d'une galerie commerciale et de bureaux, un local commercial en rez de chaussée plus un étage, d'une superficie d'environ 2 382 m<sup>2</sup>. L'assemblée générale des copropriétaires a voté divers travaux (désamiantage travaux sur le réseau de sprinklage, réfection des réseaux d'eau usée et d'eau glacée, ...). La quote-part de la SCPI pour l'année 2021, s'est élevée à un montant d'environ 61 K€ (appel de fonds copropriété).



Depuis 13 ans, l'INSEEC occupe des locaux d'environ 4 000 m<sup>2</sup> situés au 27 avenue Claude Vellefaux dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, propriété de la SCPI Le Patrimoine Foncier. Dans le cadre de ce partenariat, et du souhait d'extension sur 3 000 m<sup>2</sup> supplémentaires, Le Patrimoine Foncier a lancé la restructuration du bâtiment voisin, au 29-31 de la même avenue. Le bâtiment a fait l'objet d'une mise en conformité pour transformation en ERP Formation.

Un architecte spécialisé en enseignement a été missionné afin d'étudier la faisabilité de cette opération et de la mener à son terme. Un bail de 12 ans, à date d'effet de la livraison du chantier, a été signé avec l'INSEEC. Le montant de travaux réglé en 2021 par la SCPI s'est élevé à environ 4,8 millions d'euros. Ce montant correspond aux travaux de restructuration du bâtiment (gros œuvre, lots techniques et architecturaux) ainsi qu'aux honoraires des différents intervenants (architecte, bureaux d'étude, assistant maître d'ouvrage, ...).

Le chantier est terminé et la réception des locaux, au design industriel, a eu lieu le 1<sup>er</sup> mars 2022.



FOCUS SUR...  
L'AVENUE  
CLAUDE  
VELLEFAUX

29/31 avenue Claude Vellefaux | PARIS (10<sup>ème</sup>)

## RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 5 520 160 €. Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84 000 parts de 65,72€ par part.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 65,70€ par part sur 2021.

Par ailleurs, une dotation de 1 360 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2021 et portera donc le report à nouveau à 2 974 827 € soit 35,41 € par part sur une base de 84 000 parts au 31 décembre 2021.

### Répartition du résultat de l'exercice 2021

Résultat de l'exercice 2021	5 520 160 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2020	2 973 467 €
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE</b>	<b>8 493 627 €</b>
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 65,70 € par part	
<b>SOIT UN TOTAL DE DIVIDENDE VERSÉ PROPOSÉ POUR 2021</b>	<b>- 5 518 800 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	2 974 827 €

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

Dividende versé au titre de l'année	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende	64,02	57,00	57,00	59,25	65,70
TDVM*	4,48 %	4,00 %	4,71 %	4,86 %	5,48 %
TD**	4,49 %	3,99 %	3,99 %	4,89 %	5,39 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	1 428,00	1 426,91	1 211,13	1 219,77	1 199,90
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	35,94	35,95	35,06	35,40	35,41

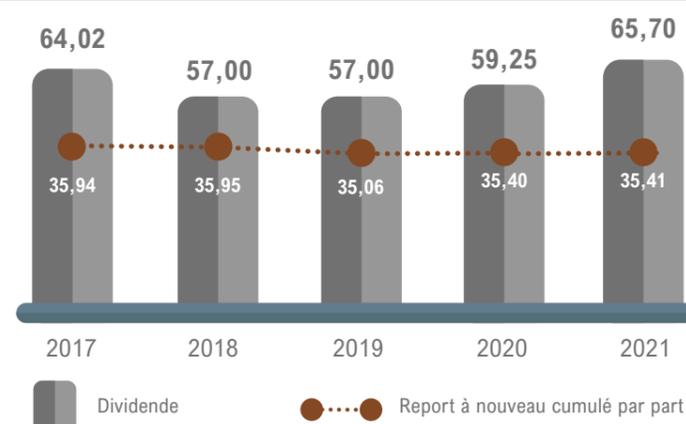
\* Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N. \*\* Taux de distribution de la SCPI : rapport entre le dividende brut (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

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

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2016 → 2021	2011 → 2021	2006 → 2021	2001 → 2021
<b>- 0,15 %</b>	<b>3,96 %</b>	<b>10,56 %</b>	<b>11,65 %</b>

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

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



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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>PRODUITS</b>										
Terrains et constructions locatives	84,51	100,19%	76,32	99,12%	84,53	93,28%	88,04	96,06%	91,01	94,68%
Produits financiers avant prélèvements	-0,21	-0,24%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,05	0,06%	0,67	0,88%	6,09	6,72%	3,61	3,94%	5,12	5,32%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>84,35</b>	<b>100%</b>	<b>76,99</b>	<b>100%</b>	<b>90,62</b>	<b>100%</b>	<b>91,65</b>	<b>100%</b>	<b>96,12</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
<b>CHARGES EXTERNES</b>										
Commission de gestion	5,95	7,05%	5,40	7,01%	6,53	7,20%	6,09	6,65%	7,56	7,86%
Autres frais de gestion	4,09	4,84%	3,79	4,92%	4,42	4,88%	3,79	4,14%	3,12	3,25%
Entretien du patrimoine	2,54	3,01%	15,77	20,48%	7,61	8,39%	3,52	3,84%	21,88	22,77%
Charges locatives non récupérables	3,80	4,51%	5,74	7,45%	5,88	6,49%	5,70	6,22%	7,82	8,13%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>16,37</b>	<b>19,42%</b>	<b>30,70</b>	<b>39,87%</b>	<b>24,44</b>	<b>26,98%</b>	<b>19,11</b>	<b>20,86%</b>	<b>40,38</b>	<b>42,01%</b>
<b>CHARGES INTERNES</b>										
Amortissements nets du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres amortissements nets	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,20	0,21%
Provisions nettes pour travaux	2,68	3,18%	-11,66	-15,14%	9,01	9,94%	11,73	12,79%	-14,53	-15,12%
Autres provisions nettes	0,89	1,05%	0,94	1,23%	1,30	1,43%	2,18	2,38%	4,36	4,53%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>3,57</b>	<b>4,23%</b>	<b>-10,71</b>	<b>-13,92%</b>	<b>10,31</b>	<b>11,38%</b>	<b>13,91</b>	<b>15,18%</b>	<b>-9,97</b>	<b>-10,37%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>19,95</b>	<b>23,65%</b>	<b>19,98</b>	<b>25,95%</b>	<b>34,76</b>	<b>38,35%</b>	<b>33,03</b>	<b>36,04%</b>	<b>30,41</b>	<b>31,63%</b>

<b>RÉSULTAT COURANT</b>	64,40	76,35%	57,01	74,05%	55,86	61,65%	58,62	63,96%	65,72	68,37%
Report à nouveau	35,55	42,14%	35,94	46,68%	35,95	39,67%	35,06	38,26%	35,40	36,83%
Variation du report à nouveau	5,82	6,90%	0,39	0,51%	0,01	0,01%	0,01	0,01%	0,33	0,35%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	11,13	11,58%
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>64,02</b>	<b>75,90%</b>	<b>57,00</b>	<b>74,04%</b>	<b>57,00</b>	<b>62,90%</b>	<b>59,25</b>	<b>64,65%</b>	<b>65,70</b>	<b>68,35%</b>
Distribution exceptionnelle	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b>	<b>64,02</b>	<b>75,90%</b>	<b>57,00</b>	<b>74,04%</b>	<b>57,00</b>	<b>62,90%</b>	<b>59,25</b>	<b>64,65%</b>	<b>65,70</b>	<b>68,35%</b>

Les chiffres présentés ci-dessus sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.

## Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2020	2021	Total au 31/12/2021
<b>+ Fonds collectés</b>	16 691	-	16 691
<b>+ Cession d'immeubles</b>	21 335	1 050	22 385
<b>+ Divers (réserve)</b>	8 709	-	8 709
<b>+ Emprunts</b>	-	1 000	1 000
- Reconstitution R.A.N	-	-	-
- Commissions de souscription	-	-	-
- Acquisitions d'immeubles	-57 098	-3 272	-60 370
- Frais d'acquisitions	-	-	-
- Divers	2 945	28	2 973
<b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-7 416</b>	<b>-1 194</b>	<b>-8 610</b>

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

Valeur de la société en	2017	2018	2019	2020	2021
Capitaux propres au 31 décembre	36 588 050 435,57	36 588 761 435,58	38 865 508 462,68	38 893 619 463,02	<b>39 829 752</b> <b>474,16</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE</b> Valeur vénale des immeubles hors droits	102 115 000 1 215,65	114 398 000 1 361,88	127 378 000 1 516,40	136 634 041 1 626,60	<b>144 694 000</b> <b>1 722,55</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ</b> Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	96 943 472 1 154,09	107 462 204 1 279,31	123 132 408 1 465,86	132 622 376 1 578,84	<b>137 257 848</b> <b>1 634,02</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ</b> 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	109 387 073 1 302,23	121 368 385 1 444,86	138 789 956 1 652,26	149 160 560 1 775,72	<b>154 632 302</b> <b>1 840,86</b>

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

Article D.441 I.1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					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				36					167	
Montant total des factures concernées HT (en K€)	7	-	5	10	22	5	35	100	590	730
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,2%	0,0%	0,1%	0,2%	0,5%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						0,0%	0,3%	1,0%	5,8%	7,1%

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

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

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

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

## TRÉSORERIE

Au 31 décembre 2021, elle s'établit à 2 378 146 € contre 474 002 € au 31 décembre 2020, étant rappelé qu'elle ne tient pas compte de la distribution du solde de dividendes 2020 s'élevant à 1 867 320 €.

### Recours à l'emprunt

La SCPI Le Patrimoine Foncier est autorisée conformément à la 9<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 22 juin 2021 à emprunter à hauteur de 8 M€.

La SCPI dispose d'une facilité de caisse non confirmée à hauteur de 3 M€ dont les conditions financières sont :

- 0,80 % plus Euribor positif 3 mois.

Elle dispose aussi d'un emprunt court terme de deux ans à hauteur de 4 M€ mis en place en décembre 2021 aux conditions financières suivantes :

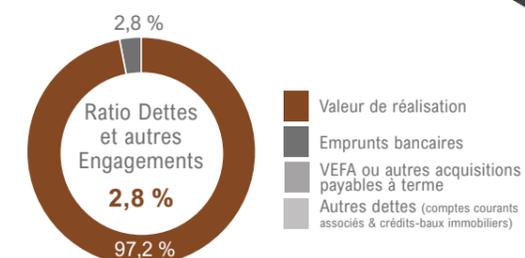
- 1 % plus Euribor positif 3 mois, assorti d'une commission de non-utilisation de 0,20 %.

La facilité de caisse a également été utilisée ponctuellement au cours de l'exercice 2021.

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 €.**

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



29/31 avenue Claude Vellefaux  
75010 PARIS



## RÉGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI Le Patrimoine Foncier comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2021	
En k€	Français
Revenu brut	8 476
Charges déductibles	-2 611
Intérêts d'emprunt	-17
Revenu net	5 849
Soit par part en pleine jouissance (en €)	69,63
<b>Soit un total par part en pleine jouissance (en €)</b>	<b>69,63</b>
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-

Revenu financier 2021	
<b>Revenu global</b>	<b>0,00 €</b>
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€	2021
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	5 520
Réintégrations	2 244
Déductions	-2 939
Plus-value de cessions	935
<b>Résultat fiscal</b>	<b>5 760</b>
Soit par part en pleine jouissance (en €)	68,57

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP)	73,98	44,10	65,47	69,81	69,63
Produits financiers brut	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	88,29	47,52	95,39	73,69	68,57

# 3

## COMPTES DE L'EXERCICE

AU 31/12/2021



# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION _____	33
ÉTAT DU PATRIMOINE _____	34
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES _____	35
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE _____	36
ANNEXES _____	37
DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE _____	44
DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT _____	46

## PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021 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.

Un contrôle  
comptable et financier  
fiable et transparent

Alexandre Pitoiset  
Directeur administratif et financier



*"Le reporting financier chez AESTIAM s'appuie sur des outils digitaux qui nous permettent d'optimiser le traitement des données."*

## État du patrimoine au 31 décembre 2021

en k€	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	45 131	144 694	45 263	136 634
Immobilisations en cours	4 400	-	1 128	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-2 265	-	-3 485	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>47 266</b>	<b>144 694</b>	<b>42 905</b>	<b>136 634</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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	-	-	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	115	115	103	103
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	878	878	1 143	1 143
Autres créances	68	68	52	52
Provision pour dépréciation des créances	-485	-485	-439	-439
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 378	2 378	474	474
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>2 954</b>	<b>2 954</b>	<b>1 333</b>	<b>1 333</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
Dettes financières	-5 394	-5 394	-1 883	-1 883
Dettes d'exploitation	-915	-915	-265	-265
Dettes diverses	-3 673	-3 673	-3 096	-3 096
Provisions pour risques et charges <sup>1</sup>	-420	-420	-100	-100
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-10 402</b>	<b>-10 402</b>	<b>-5 345</b>	<b>-5 345</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	12	12	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>39 830</b>	<b>-</b>	<b>38 894</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>	<b>-</b>	<b>137 258</b>	<b>-</b>	<b>132 622</b>

<sup>(1)</sup> Les provisions pour risques et charges, s'élevant à -100 K€ au 31/12/20, étaient intégrées dans les provisions liées aux placements immobiliers et ont été réclassées, compte tenu de leur nature réelle, dans les passifs d'exploitation.

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2021

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	12 852	-	-	12 852
Capital remboursé	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
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	-	-	-	-
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	<b>10 216</b>	<b>-</b>	<b>935</b>	<b>11 151</b>
<b>Réserves</b>	<b>9 013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 013</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 945</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>2 973</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>5 005</b>	<b>-5 005</b>	<b>5 520</b>	<b>5 520</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>	<b>-4 977</b>	<b>4 977</b>	<b>-5 519</b>	<b>-5 519</b>
<b>Acomptes sur distribution plus value</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>38 894</b>	<b>-</b>	<b>936</b>	<b>39 830</b>

## Compte de résultat de l'exercice — au 31 décembre 2021

en k€	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	7 665	7 606
Loyers incidence Covid	-21	-211
Charges refacturées	2 145	1 237
Produits annexes	15	0
Reprise de provision pour gros entretien	2 927	1 250
Transfert de charges immobilières	4	-
<b>TOTAL I (produits immobiliers)</b>	<b>12 735</b>	<b>9 883</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 145	-1 237
Travaux de gros entretien	-1 838	-239
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-209	-56
Dotation aux provisions pour gros entretien	-1 706	-2 235
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-447	-479
<b>TOTAL II (charges immobilières)</b>	<b>-6 346</b>	<b>-4 247</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)</b>	<b>6 389</b>	<b>5 636</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	96	1
Transferts de charges d'exploitation	12	-
<b>TOTAL I (produits d'exploitation)</b>	<b>108</b>	<b>1</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	-635	-512
Charges d'exploitation de la société	-250	-230
Charges prélevées sur capitaux propres	-	-
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-17	-18
Dotation aux provisions d'exploitation	-320	-
Dépréciation des créances douteuses	-142	-166
<b>TOTAL II (charges d'exploitation)</b>	<b>-1 364</b>	<b>-926</b>
<b>Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)</b>	<b>-1 256</b>	<b>-926</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I (produits financiers)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-28	-8
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
<b>TOTAL II (Charges financières)</b>	<b>-28</b>	<b>-8</b>
<b>Résultat financier C = (I+II)</b>	<b>-28</b>	<b>-8</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	415	383
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I (produits exceptionnels)</b>	<b>415</b>	<b>383</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-80
<b>TOTAL II (Charges exceptionnelles)</b>	<b>-</b>	<b>-80</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I+II)</b>	<b>415</b>	<b>303</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>5 520</b>	<b>5 005</b>

## ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dont le total est de 39.830 K€ dégagant un bénéfice de 5.520 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	PRODUITE
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	Non applicable
3.12 Information complémentaire	PRODUITE
3.13 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.14 Événements significatifs	PRODUITE

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

### 1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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

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

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

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

**A- Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :**

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges et étalées sur 15 ans.

La valeur estimée du patrimoine figurant dans l'état du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société.

**B- Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :**

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

### 1.2 Evaluation des immeubles

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

### 1.3 Plan pluriannuel d'entretien

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

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

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

en k€	Montant provision au 31/12/2020	Dotation		Reprise		Montant provision 2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
Dépenses prévisionnelles 2021	2 927				-2 927	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2022)	333		1 359			1 692
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2023)	50		229			279
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2024)	51		63			113
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2025)	124		-4			120
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2026)	0		60			60
<b>Total</b>	<b>3 485</b>	<b>0</b>	<b>1 706</b>	<b>0</b>	<b>-2 927</b>	<b>2 265</b>

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

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

### 1.5 Valeur des terrains

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

## II. INFORMATIONS SUR LES COMPTES

### 2.1 Mouvements de l'actif immobilisé

en k€	À nouveau au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2021
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et Immeubles	44 851	-	115	44 735
Agencements	379	-	-	379
<b>Sous-total</b>	<b>45 230</b>	<b>-</b>	<b>115</b>	<b>45 114</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
Immobilisations en cours	1 128	3 272	-	4 400
<b>Sous-total</b>	<b>1 128</b>	<b>3 272</b>	<b>-</b>	<b>4 400</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Dépôts et cautionnements versés	83	20	9	95
Parts Crédit Coopératif	20	0	-	20
<b>Sous-total</b>	<b>103</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>115</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>46 460</b>	<b>3 293</b>	<b>124</b>	<b>49 629</b>

### 2.2 Liste des immeubles

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>Bureaux</b>					
10000004	8 RUE DE LA FERME 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT FRANCE	27/07/1971	100	1 958	4 303 286
10000019	146 RUE MONTMARTRE 75002 PARIS FRANCE	12/07/1973	100	170	76 225
10000021	15 RUE DE MILAN 75009 PARIS FRANCE	29/09/1970	100	2 329	5 105 882
10000025	13 RUE FAIDHERBE 75011 PARIS FRANCE	02/12/1969	100	856	222 399
10000027	210 RUE DU FAUBOURG ST-ANTOINE 75012 PARIS FRANCE	06/05/1970	100	2 380	3 670 125

## 2.2 Liste des immeubles (suite)

		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
10000030	3 RUE CLAIRAUT 75017 PARIS FRANCE	05/07/1983	100	430	408 106
10000032	29 RUE DU MAROC 75019 PARIS FRANCE	11/05/1979	100	450	403 380
10000033	64/70 RUE DE CRIMEE 75019 PARIS FRANCE	07/01/1980	100	435	385 432
10000035	18/20 RUE RAMUS 75020 PARIS FRANCE	13/02/1980	100	532	548 994
10000040	2 VILLA THORAIN 92160 ANTONY FRANCE	27/12/1990	100	470	890 197
10000045	13 RUE DE LOURDES 31300 TOULOUSE FRANCE	31/07/1996	100	991	609 796
10000048	84 RUE DE MARSEILLE 69007 LYON FRANCE	04/07/1997	100	163	144 827
10000053	LE METROPORT 59650 VILLENEUVE D'ASCQ FRANCE	11/01/1999	100	872	613 205
10000054	ARCHE DES DOLINES 06560 SOPHIA ANTIPOLIS FRANCE	14/12/2000	100	4 466	3 292 899
10000055	TECHNOCLUB BATIMENT F 31700 BLAGNAC FRANCE	29/07/2002	100	635	442 102
10000056	15-19 RUE EDOUARD DELESALLE 59000 LILLE FRANCE	01/04/2003	100	2 467	2 567 000
<b>SOUS-TOTAL BUREAUX</b>				<b>20 433</b>	<b>23 885 088</b>

Enseignement					
10000022	29/31 AVENUE CL. VELLEFAUX 75010 PARIS FRANCE	31/08/1970	100	7 280	7 087 499
10000058	25 RUE CLAUDE TILLIER 75012 PARIS FRANCE	05/04/2005	100	2 324	5 701 408
<b>SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT</b>				<b>9 604</b>	<b>12 788 906</b>

Commerces					
10000024	15/17 RUE G.CAVAINAC 75011 PARIS FRANCE	21/10/1970	100	114	103 665
10000042	18 RUE GUI SARDE 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

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
10000057	15 RUE DU GRAND RABIN HAGUENAUER 57000 NANCY FRANCE	30/07/2003	100	2 382	2 966 389
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	342 152
<b>SOUS-TOTAL COMMERCES</b>				<b>5 009</b>	<b>8 067 340</b>

Commerces/Bureaux					
10000063	13 15 RUE DUPATY 17000 LA ROCHELLE FRANCE	28/02/2013	100	583	1 512 633
10000064	1 BOULEVARD GEORGES ANDRIER 74200 THONON LES BAINS FRANCE	28/02/2013	100	524	769 304
<b>SOUS-TOTAL COMMERCES / BUREAUX</b>				<b>1 106</b>	<b>2 281 937</b>

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
<b>SOUS-TOTAL LOC. ACTIVITES</b>				<b>4 544</b>	<b>2 403 176</b>

Parkings					
10000041	11 RUE DE LA PROVIDENCE 92160 ANTONY FRANCE	27/12/1990	100	0	104 058
<b>SOUS-TOTAL PARKINGS</b>				<b>0</b>	<b>104 058</b>

<b>TOTAL SCPI LE PATRIMOINE FONCIER</b>				<b>40 697</b>	<b>49 530 504</b>
---	--	--	--	---------------	-------------------

## 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 pour risques et charges présentées dans l'état du patrimoine au 31/12/2020, étaient classées en tant que provisions liées aux placements immobiliers. Au 31/12/2021 compte tenu de leur nature réelle, elles ont été reclassées dans les passifs d'exploitation car liées à des risques locataires.

en k€	À nouveau au 01/01/2021	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2021
<b>1. Pour dépréciation</b>				
Des comptes clients*	-439	-142	96	-485
<b>2. Pour gros entretien</b>				
Provision pour gros entretien	-3 485	-1 706	2 927	-2 265
<b>3. Pour risques et charges</b>				
Provision pour risques et charges	-100	-320	-	-420
<b>TOTAUX</b>	<b>-4 024</b>	<b>-2 168</b>	<b>3 023</b>	<b>-3 169</b>

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

## 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat 2020 était de 5.005 K€. Il a été distribué un dividende de 4.977 K€ et la différence, soit 28 K€, a été affectée au report à nouveau.

## 2.7 Variation du compte de report à nouveau

Comme mentionné précédemment, le compte de report à nouveau s'élève au 31 décembre 2021 à 2.973 K€, il se décompose comme suit :

	en k€
Report à nouveau au 01/01/2021	2 945
Affectation du résultat 2020	28
<b>Total du report à nouveau au 31/12/2021</b>	<b>2973</b>

## III. INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1 Produits à recevoir

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

	en k€
Charges locatives à régulariser	86
Locataires factures à établir	2
Avoirs à recevoir	15
Etat - Produit à recevoir	3
<b>TOTAL</b>	<b>106</b>

### 3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

	en k€
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	-587
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	-69
Dettes d'exploitation - Avoirs à établir	-3
<b>Sous-total</b>	<b>-659</b>
Dettes diverses - Charges à payer	-13
<b>Sous-total</b>	<b>-13</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-672</b>

## 3.5 Etat des charges à répartir

Il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles (amortis sur 5 ans ou 10 ans).

en k€	Au 01/01/2021	Variation de	Dotations de	Au 31/12/2021
Frais d'acquisition 2013	33		16	16
Frais d'acquisition 2017	1		1	-
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>16</b>

## 3.7 Charges et produits exceptionnels

PRODUITS	en k€
Paris avenue Vellefaux - Indemnité compensatrice de réservation	414
Paris rue Guisarde - Dédommagement procédure de fixation de loyer	1
Issy-les-Moulineaux - Produit sur fonds de roulement	1
<b>TOTAL</b>	<b>415</b>

## 3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

Il a été souscrit un emprunt court terme de quatre millions d'euros (4.000 K€) le 13/12/2021 auprès de la banque Crédit Agricole Ile de France, et ce pour une durée de 2 ans. La SCPI n'a, au 31/12/2021, procédé qu'à un tirage de 1 M€ sur l'emprunt de 4 M€.

Ventilation par maturité résiduelle (en K€)	jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	-1 000	-	-	-1 000
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
<b>TOTAUX GENERAL</b>	<b>-1 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 000</b>

### 3.10 Cession de parts

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

### 3.12 Informations complémentaires

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

### 3.13 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 144.694 K€.

### 3.14 Evénements significatifs

La crise sanitaire liée au COVID-19 et les différentes mesures sanitaires mises en place en 2020 et 2021 ont continué à avoir des impacts sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021, avec néanmoins un impact plus faible sur la rentabilité de la SCPI qu'en 2020. En effet, le montant des franchises COVID accordées s'est élevé en 2021 à -21 K€ contre -211K € en 2020.

Détail de l'état du patrimoine — au 31 décembre 2021

**DÉTAIL DE L'ACTIF**

en k€

31/12/2021

31/12/2020

**TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES**

Bâtiments	44 735	44 851
Agencements	379	379
Frais d'acquisition des immeubles	16	33
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
<b>Total terrains et constructions locatives</b>	<b>45 131</b>	<b>45 263</b>

**LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS**

Locataires	789	1 092
Factures à établir	2	2
Charges à régulariser	86	49
Autres débiteurs	-	-
<b>Total locataires et comptes rattachés</b>	<b>878</b>	<b>1 143</b>

**AUTRES CRÉANCES**

TVA crédit	-	-
TVA déductible	-	-
TVA à régulariser	13	15
Produit à recevoir - Etat	3	-
Produit à recevoir	-	-
Avoirs à recevoir	47	32
Débiteurs divers	4	5
<b>Total autres créances</b>	<b>68</b>	<b>52</b>

**DISPONIBILITÉS**

Comptes bancaires courants	2 378	474
Comptes à terme	-	-
<b>Total disponibilités</b>	<b>2 378</b>	<b>474</b>

Détail de l'état du patrimoine — au 31 décembre 2021

**DÉTAIL DU PASSIF**

en k€

31/12/2021

31/12/2020

**DETTES D'EXPLOITATION**

Factures Non Parvenues	-587	-88
Fournisseurs d'exploitation	-57	-8
Charges à régulariser	-69	-42
Locataires créditeurs	-60	-102
Dettes gérance	-139	-25
Avoirs à établir	-3	-
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>-915</b>	<b>-265</b>

**DETTES DIVERSES**

TVA	-245	-245
Charges d'état à payer	-	-8
Associés	-3 415	-2 830
Autres dettes diverses	-13	-13
<b>Total dettes diverses</b>	<b>-3 673</b>	<b>-3 096</b>

**DETTES FINANCIÈRES**

Dettes bancaires	-1 000	-
Comptes bancaires créditeurs	-2 431	-
Dépôts et cautionnements	-1 963	-1 883
Intérêts courus	-0	-1
Autres dettes financières	-	-
<b>Total dettes financières</b>	<b>-5 394</b>	<b>-1 883</b>

Détail des comptes de résultat — au 31 décembre 2021

<b>PRODUITS</b>	<i>en k€</i>	31/12/2021	31/12/2020
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>			
Refac provisions sur charges		614	592
Refacturation taxe foncière		449	476
Refacturation taxe bureaux		161	158
Refacturation travaux immeuble Paris avenue Vellefaux		900	-
Divers refacturations		22	12
<b>Total charges refacturées</b>		<b>2 145</b>	<b>1 237</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>			
Refacturations privatives assujetties à TVA		0	0
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)		14	0
<b>Total produits annexes</b>		<b>15</b>	<b>0</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>			
Indemnités d'assurance		4	-
<b>Total transferts de charges immobilières</b>		<b>4</b>	<b>-</b>
<b>TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
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		12	-
Commissions sur arbitrages		-	-
<b>Total transferts de charges d'exploitation</b>		<b>12</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits divers		415	383
Reprise provision s/risque exceptionnel		-	-
<b>Total produits exceptionnels</b>		<b>415</b>	<b>383</b>

Détail des comptes de résultat — au 31 décembre 2021

<b>CHARGES</b>	<i>en k€</i>	31/12/2021	31/12/2020
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>			
CDépenses d'entretien		-209	-56
Décret tertiaire		-	-
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>		<b>-209</b>	<b>-56</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>			
Charges lots vacants		-217	-267
Taxes foncières non récupérables		-173	-150
Taxes bureaux non récupérables		-57	-62
Assurance		-	-
Taxes lots vacants		-	-
<b>Autres charges immobilières</b>		<b>-447</b>	<b>-479</b>
<b>Rémunération gérance</b>		<b>-635</b>	<b>-512</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>			
Honoraires d'expertise immobilière		-38	-52
Honoraires commercialisation		-14	-7
Honoraires commissaires aux comptes		-23	-23
Honoraires avocats		-18	-19
Honoraires dépositaires		-16	-17
<b>Sous-total Honoraires</b>		<b>-109</b>	<b>-117</b>
Impôts et taxes		-59	-96
Information des associés		-	-
Conseils de surveillance		-15	-12
Pertes sur créances irrécouvrables		-63	-
Charges exploitation diverses		-5	-5
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>-250</b>	<b>-230</b>
<b>CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES</b>			
Honoraires frais acquisition		-	-
Commissions souscription		-	-
Commissions d'arbitrage		-	-
Commissions souscription emprunts		-	-
<b>Charges prélevées sur capitaux propres</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS</b>			
Dépréciation des créances douteuses		-142	-166
Dotations Provisions Risques et Charges		-320	-
Amortissement frais d'acquisition		-17	-18
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions</b>		<b>-479</b>	<b>-184</b>
<b>DOTATION AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS</b>			
Dotations amortissement droit d'occupation		-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui		-	-
<b>Dotation aux amortissements immobiliers</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts		-16	-8
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts		-12	-
<b>Charges financières</b>		<b>-28</b>	<b>-8</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Autres charges exceptionnelles		-	-80
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>	<b>-80</b>

# 4 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article «19.1- Nomination» des statuts de la SCPI, le Conseil de Surveillance est composé de 7 à 10 membres, choisis parmi les associés et élus pour 3 ans. Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 7 membres, la totalité des mandats des membres élus arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale.

Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2019 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021, soit en juin 2022.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'AMF, 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°21-4 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. 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 2024.



# SCPI LE PATRIMOINE FONCIER

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13 JUIN 2022

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 2021.

Le conseil de surveillance s'est réuni les 29 janvier, 3 mai, 22 juin et 26 novembre 2021 en séance trimestrielle.

### Estimation du patrimoine,

L'actualisation globale pour 2021 des 35 actifs de notre patrimoine immobilier par le cabinet François ROBINE fait ressortir une revalorisation de 6,39% à 144.694.000 € hors droits, à comparer aux 136.004.041 € hors droits de 2020 pour les mêmes actifs.

Les plus fortes revalorisations en valeurs vénales hors droits concernent :

- L'immeuble du 29/31, av Claude Vellefaux – 75010 PARIS + 17 % sur l'exercice 2021.
- L'immeuble du 15 rue Edouard Delesalle – 59000 LILLE +12,7% sur l'exercice 2021.
- L'immeuble du 1/15 rue du Grand Rabin Haguenauer – 54000 NANCY +39,3% sur l'exercice 2021.

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

- L'immeuble rue des Jolis Champs – ZAC de l'Alouette 62800 LIEVIN -4,9% sur l'exercice 2021.
- L'immeuble du 2 Villa Thorain 92160 ANTONY -2,6% sur l'exercice 2021.

### Evolution du patrimoine,

L'actif 4 rue Paul Bert à ISSY LES MOULINEAUX (92) a été cédé en juin 2021 pour 1.050.500 € net vendeur.

Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'exercice.

Dans le cadre de l'amélioration des besoins de la trésorerie de la SCPI le Patrimoine Foncier, votre conseil de surveillance a autorisé la société de gestion, à réaliser un arbitrage sur l'actif suivant : 15 rue du grand Rabin Haguenauer à Nancy.

### Mouvement locatif,

**Les locaux qui ont été libérés sont :**

- 106 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU – BRY SUR MARNE, libération de 1168 m2 à la date du 30/04/2021.
- 8 RUE DE LA FERME – BOULOGNE - BILLANCOURT, libération de 238 m2 à la date du 10/10/2021.
- ARCHE DES DOLINES - SOPHIA ANTIPOLIS, libération de 50 m2 à la date du 1/1/2021 et de 111 m2 à la date du 14/12/2021.

**Les relocations les plus importantes sont :**

- 15 RUE DU GRAND RABIN HAGUENAUER – NANCY, location de 2382 m2 au 1/10/2021 à la société LIDL pour un loyer annuel de 275.000 € H.T. hors charges. (pour une durée ferme de 6 ans)
- 106 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU - BRY SUR MARNE, location de 778 m2 au 1/5/2021 à la société ISOSPACE pour un loyer annuel de 73.910 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9) et location de 390 m2 au 15/10/2021 à la société NOVA GRIP pour un loyer annuel de 39.000 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9)
- 8 RUE DE LA FERME - BOULOGNE-BILLANCOURT, location de 238 m2 au 11/10/2021 à la société PREDICTIS pour un loyer annuel de 71.235 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9)
- 15-19 RUE EDOUARD DELESALLE – LILLE, location de 218 m2 au 1/10/2021 à l'association A.F.P.P.C.D. pour un loyer annuel de 45.020 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9)
- 13 RUE DE LOURDES – TOULOUSE, location de 102 m2 au 1/9/2021 à la société GEOPOLE pour un loyer annuel de 10.200 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9)
- 15/17 RUE G.CAVAIGNAC – PARIS, location de 63 m2 au 21/9/2021 à la société LA BELLE CREMERIE pour un loyer de 24.000 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9)

**Les renouvellements de baux qui ont donné lieu à des renégociations sont :**

- 15-19 RUE EDOUARD DELESALLE – LILLE, renégociation de 1892 m2 dont le preneur est la société INETUM pour 323.370 € H.T. hors charges alors que l'ancien loyer était de 255.500 € H.T. hors charges
- 14/16 RUE DU PAQUIER - ANNECY, renégociation de 624 m2 dont le preneur est la société OUEST HARMONIE pour 110.000 € H.T. hors charges alors que l'ancien loyer était de 150.000 € H.T. hors charges

### **Les travaux d'entretien les plus importants réalisés en 2021 sont :**

- 29/31, av Claude Vellefaux - PARIS (75010), travaux de restructuration de l'immeuble pour 4.812.050 €.
- 15/19 rue Delesalle – LILLE (59000), remise en état des locaux avant relocation pour 254.110 €.
- Rue du Grand Rabin Haguenauer - NANCY (57000), travaux de copropriété pour 66.602 €.
- PARC EQUATION - 13 rue de Lourdes – TOULOUSE (31300) travaux de copropriété et remise en état des locaux avant relocation travaux de pour 62.451 €.
- ARCHE DES DOLINES - 5/7 rue Soutrane - SOPHIA ANTIPOLIS (06560), travaux de copropriété (ravalement) pour 25.561 €.
- 106 avenue Georges Clémenceau - BRY SUR MARNE (94360), remplacement d'aérothermes et travaux électriques avant relocation 18.230 €.
- 146 rue Montmartre – PARIS (75002), travaux de copropriété (réfection cage escalier) pour 7 682 €.

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

### **Points particuliers**

Nous devons vous informer que sur l'année 2021, l'immeuble situé Claude Vellefaux a principalement retenu notre attention.

Dans un contexte de tension économique difficile depuis le second trimestre 2021 notamment sur les matières premières et les matériaux de construction, plus de 90% des travaux ont été réalisés à la fin de l'exercice 2021.

Fort de ce constat et d'un commun accord avec l'INSEEC une mise à disposition des locaux a été réalisée à la date du 1er mars 2022. Une provision de l'ordre de 320 000 euros a été passée dans les comptes pour faire face à d'éventuelles pénalités de livraison de retard.

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

Le taux d'occupation était de 84,54% au premier trimestre, au deuxième trimestre de 84,43%, au troisième trimestre de 85,13% et de 88,16 % au quatrième trimestre. Ceci représente en moyenne pondérée pour l'année 2021 : 85,58%.

### **Situation financière,**

Le bénéfice net de l'exercice 2021 s'élève à 5.520.160 € contre 5.005.111 € pour l'exercice 2020.

Le résultat par part après amortissements est de 65,72 € en 2021 contre 59,58 € en 2020.

Il a été distribué 65,70 € sur les quatre trimestres de 2021. Le report à nouveau au 31/12/2021 est de 35,41 € par part.

Le revenu fiscal par part pour 2021 est de 69,63 € pour les personnes soumises à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de 68,57 € 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 31/12/2021 de 2 264 600 € en diminution de 1 220 600 € compte tenu d'une dotation sur l'exercice de 1 706 400 € et d'une reprise de 2.927.000 € par rapport au 31/12/2020 qui était de 3.485.200 €.

Le marché de la cession des parts a été de 1625 parts échangées sur l'exercice 2021 ce qui représente de 1,93 % du capital. Le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part est passé de 1.219,77 € en 2020 à 1.199,90 €.

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

Concernant l'incidence de la COVID-19, il est de 20.758 € soit environ 0,27 % des loyers quittancés et 0,23 % des loyers théoriques sur l'exercice 2021. Cette incidence demeure faible compte tenu de la structure des actifs de la SCPI Le Patrimoine Foncier investie majoritairement en bureaux et locaux d'enseignement.

### **Résolutions pour l'Assemblée Générale du 13 juin 2022**

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

Nous vous informons par ailleurs, que conformément à la résolution ordinaire numéro 14 de l'AG de 2021 « Recours à des intervenants extérieurs par les membres du Conseil de Surveillance », aucun intervenant pour avis et conseil n'a été requis et le budget alloué n'a donc pas été utilisé sur l'exercice.

Concernant l'élection des membres du conseil de surveillance il constate que 14 candidats vous sont proposés et vous demande de faire votre choix personnel pour ceux que vous jugerez les plus compétents sachant qu'il faut impérativement voter par correspondance sur les résolutions concernant les candidats ou être présent à l'assemblée générale.

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

# 5 COMMISSAIRE AUX COMPTES

Révision Conseil Audit Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY

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

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



## RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

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 2021

## - LE PATRIMOINE FONCIER -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 12 852 000€ au 31 décembre 2021  
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

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

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale des Associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## FONDEMENT DE L'OPINION

## Référentiel d'audit

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

## Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

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

## RESPONSABILITES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 1<sup>er</sup> avril 2022

Révision Conseil Audit  
Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Monsieur Michel PARTOUCY

Révision Conseil Audit  
Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY

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

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

# RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

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 2021

### - LE PATRIMOINE FONCIER -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 12 852 000€ au 31 décembre 2021  
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

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

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

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

Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### I – CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

#### II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

#### **Avec AESTIAM**

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

Cette rémunération est calculée au taux de 6,50% sur les revenus locatifs et les produits financiers encaissés. Elle s'élève à 634.848,05 euros hors taxes pour l'exercice 2021.

Fait à Paris, le 1<sup>er</sup> avril 2022

Révision Conseil Audit  
Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Monsieur Michel PARTOUCY

Révision Conseil Audit  
Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY

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

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

29-31 avenue Claude Vellefaux  
75010 PARIS



# 6 ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## Le Patrimoine Foncier

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



Aestiam

L'épargne immobilière active

Expert en gestion de SCPI depuis plus de 40 ans, Foncia Pierre Gestion devient AESTIAM et affirme ainsi l'estime portée à ses clients, ses partenaires et la valeur de ses actifs.

NOUS CONNAÎTRE

### La SCPI en 3 lignes

La SCPI ou Société Civile de Placement Immobilier est une structure d'investissement de placement collectif qui offre de nombreux avantages.

EN SAVOIR +

### En 3 aspects :

- ✓ La SCPI acquiert et gère un patrimoine immobilier collectif
- ✓ Elle reverse les loyers et les avantages fiscaux à ses porteurs de parts
- ✓ En tant qu'associé, votre effort d'épargne est moindre pour un rendement des plus intéressants

### En 3 bénéfices :

- ✓ Construisez sereinement votre patrimoine
- ✓ Préparez votre retraite avec un complément de revenu
- ✓ Assurez l'avenir de vos proches en leur léguant un capital.

## Nos solutions d'épargne immobilière

Aestiam Placement Pierre

Aestiam Pierre Rendement

Aestiam Cap'Hébergimmo

# ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

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

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

## DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

**Président :**  
Monsieur **Alexandre CLAUDET**

## INFORMATION DES ASSOCIES

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

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

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

*Titulaire*

**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.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2022

*Président*

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

*Vice-présidents*

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

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

## MEMBRES

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

**Association APPSCPI**  
Représentée par Madame **Hélène KARSENTY**  
B.P. 70040 - FOSSES (95472)  
[helenekarsenty@hotmail.com](mailto:helenekarsenty@hotmail.com)

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

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

## EXPERT IMMOBILIER

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

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

## DÉPOSITAIRE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Société de Gestion a désigné  
la société **CACEIS BANK** située à 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.

## PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

### 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 DEPLACEMENT

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

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

### REMUNERATION

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

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

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

### EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

### DÉPOSITAIRE

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

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

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

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

### 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 suivi des incidents et des dysfonctionnements ;
- ▶ De la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- ▶ De la connaissance des clients et de la provenance des flux financiers.

Les principes d'organisation des contrôles reposent sur :

- ▶ La responsabilisation de l'ensemble des directions et des collaborateurs ;
- ▶ L'existence de contrôles de premier niveau ;
- ▶ La séparation des fonctions opérationnelles et des contrôles ;
- ▶ Un référentiel de procédures et de cartographies ;
- ▶ Un système d'information et d'outils métiers ;
- ▶ La réalisation par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de contrôles de second niveau.

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

- ▶ Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'elles traitent et dont elles sont responsables et par des contrôles complémentaires par les responsables hiérarchiques.
- ▶ Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI qui a pour objectif de s'assurer de la complétude des contrôles de premier niveau effectués et de compléter les dispositifs existants.

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

▶ Les contrôles de troisième niveau sont réalisés indépendamment des contrôles permanents et couvrent l'ensemble de l'activité et des risques de la Société de gestion. Pour réaliser ce suivi, AESTIAM s'appuie sur un cabinet externe spécialisé et dont l'intervention régulière (mensuelle) permet de procéder aux audits nécessaires pour l'amélioration du dispositif global.

Les processus de contrôle sont complétés par ceux réalisés par les Commissaires aux comptes et le Dépositaire.

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

- ▶ Le blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme.
- ▶ La qualité de l'information décrite dans le prospectus de la SCPI : document d'information clés, note d'information, statuts, bulletins trimestriels, rapport annuel.
- ▶ La transparence de l'information commerciale communiquée via les médias sociaux, le site internet d'AESTIAM, les vidéos, les « newsletters ».
- ▶ L'éthique de l'ensemble du personnel dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite précisées dans la charte de déontologie d'AESTIAM.
- ▶ La fraude et la corruption.
- ▶ La sensibilisation et la formation sur des thèmes d'actualité tels que la cybersécurité.
- ▶ La veille juridique et réglementaire.

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

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

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

## RÉGLEMENTATION

### Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

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

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

### Protection des données personnelles (RGPD)

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

Ces données sont utilisées pour :

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

Elles sont conservées selon la durée légale de conservation et au maximum 5 ans après la fin de la relation commerciale.

### Un dispositif de contrôle interne qui répond aux intérêts de nos associés

Olivier Boivinnet  
Responsable de la Conformité  
et du Contrôle Interne



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.

### 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 10 jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation.

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

La politique de gestion des réclamations est disponible sur

le site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) – rubrique dispositifs réglementaires.

### Provenance et origine des fonds

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

### Dispositif disclosure

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

AESTIAM ne gère pas de SCPI relevant de l'article 8 (caractéristiques environnementales et/ou sociales) ou de l'article 9 (objectifs d'investissement durable).

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

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

*"Notre dispositif de contrôle interne et de conformité assure un contrôle de second niveau qui englobe la gestion des risques et des conflits d'intérêts, la lutte anti-blanchiment et la déontologie."*

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

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

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

### Règlement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques comme durables d'un point de vue environnemental (atténuation et

adaptation aux changements climatiques, utilisation durable et protection de l'eau, transition vers l'économie circulaire, prévention et contrôle de la pollution, protection des écosystèmes sains).

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. Dès lors que le calcul sera réalisé, la SCPI sera en mesure de prendre un engagement en matière d'alignement de son activité à la Taxonomie. Cette information sera actualisée au sein de la note d'information de la SCPI via un pourcentage minimum à respecter.

## PROFIL DE RISQUE AUQUEL LA SCPI EST EXPOSEE

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

### Risque de perte en capital :

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital n'est pas garanti, ni protégé. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

### Risque lié à la liquidité :

La SCPI présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, le retrait des parts n'est pas garanti. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription. L'investissement en parts de la SCPI doit s'envisager sur une durée longue, la durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

### Risque lié au marché immobilier :

Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie en permanence sur les immeubles les plus performants. Des facteurs liés au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

### Risque lié au crédit :

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

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

### 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

### Décret tertiaire

Le Décret tertiaire issu de la loi Elan impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires d'une surface minimum de 1 000 m<sup>2</sup>, 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 s'appuie sur des prestataires spécialisés en transition énergétique afin de prendre en compte ces nouvelles ambitions.

dans des actifs immobiliers, peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

### Risque de contrepartie :

La SCPI peut être sujette à ce risque notamment le risque de défaillance économique d'un locataire ou le risque lié à l'utilisation d'emprunt contracté auprès d'un établissement bancaire.

La SCPI ne recourt pas exclusivement à des notations de crédit émises par les agences de notation. Le risque résulte que la contrepartie d'une opération de financement peut faillir à ses obligations avant que l'opération soit réglée de manière définitive.

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

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

### Risque de durabilité :

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

### Risque de conflits d'intérêts :

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

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de gestion AESTIAM s'est dotée d'une politique qui encadre la rémunération de l'ensemble des collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de gestion et des FIA gérés.

La rémunération est basée sur l'atteinte d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et les rémunérations variables sont attribuées annuellement sur la base de critères individuels et collectifs définis lors des entretiens annuels.

La politique de rémunération n'intègre pas de critères qualitatifs ou quantitatifs liés aux risques de durabilité. Une réflexion est en cours afin de les intégrer à la politique de rémunération des collaborateurs en vue de la prochaine campagne de fixation des objectifs 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 les SCPI.

Compte tenu de l'analyse des fonctions et de la gouvernance mise en place, sept collaborateurs ont été identifiés en 2021, comme preneurs de risques.

AESTIAM applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- ▶ La gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'un processus de prise de décision collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la Société de gestion,
- ▶ la nature et la complexité de l'activité : la Société de Gestion gère exclusivement des SCPI,
- ▶ l'absence de Comité de rémunération au regard du montant des encours gérés et du nombre de salariés.

Sur l'exercice 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel représentant un effectif moyen de 35,5 ETP (Equivalent Temps Plein), s'élève à 2 188 k€. Ce montant se décompose comme suit :

- ▶ Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 081 K€, soit 95,1 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- ▶ Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 107 K€, soit 4,9 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

La Société de gestion a consacré un budget de 45,4 % (42 % en rémunération fixe et 3,4 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

15 rue de Milan 75009 PARIS



# 7 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

#### Approbation des comptes

##### 1<sup>ère</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

#### Quitus

##### 2<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion lui donne quitus au titre de son activité durant l'exercice 2021.

#### Approbation de l'affectation du résultat 2021

##### 3<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 5 520 160 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2021	5 520 160 €
Report à nouveau	2 973 467 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>8 493 627 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale (65,70 x 84 000)	-5 518 800 €
Report à nouveau après affectation du résultat	2 974 827 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 65,70 € en 2021.

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

##### 4<sup>ème</sup> résolution

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

#### Approbation de la valeur comptable de la société

##### 5<sup>ème</sup> résolution

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

Valeur comptable : **39 829 752 €** (474,16 €/part)

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

##### 6<sup>ème</sup> résolution

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

Valeur de réalisation : **137 257 848 €** (1 634,02 €/part)

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

##### 7<sup>ème</sup> résolution

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

Valeur de reconstitution : **154 632 302 €** (1 840,86 €/part)

#### Commercialisateurs

##### 8<sup>ème</sup> résolution

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

#### Cession d'actif

##### 9<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, est informée et prend acte de la cession intervenue au cours de l'exercice 2021 :

- En juin 2021, la SCPI a cédé 285 m<sup>2</sup> de bureaux situés à 4 rue Paul Bert à Issy les Moulineaux (92) pour un montant de 1 050 000 € net vendeur.

#### Recours à l'emprunt

##### 10<sup>ème</sup> résolution

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

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

#### Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

##### 11<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve le renouvellement du mandat de la société de gestion AESTIAM pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI Le Patrimoine Foncier à 1 an ; qui expirera au plus tard en juin 2023 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

#### Frais de déplacement

##### 12<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, la société de gestion à 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.

#### Election des membres du Conseil de Surveillance

##### 15<sup>ème</sup> 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, Association APPSCPI représentée par Mme KARSENTY Hélène, 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 depuis	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
APPSCPI représentée par KARSENTY Hélène		FOSES (95)	10	Sortant	3	
BENAZET Jean-Christophe	1968	ANTONY (92)	50	Sortant	0	Opticien

#### Rémunération du Conseil de Surveillance

##### 13<sup>ème</sup> résolution

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

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

##### 14<sup>ème</sup> résolution

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

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts (TP/NP/USU)	Membres du Conseil depuis	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
DEFFONTAINE Frédéric	1974	COLMAR (68)	680	Sortant	-	Gérant de société
SC LECLERC DANGE représentée par LECLERC Patrice		SAINT MENOUX (03)	1 092	Sortant	-	
SAS LES TRIGANDIERES représentée par PINOT Claire		PARIS (75)	2 250	Sortant	-	
MOLIERE Jean-Pierre	1965	LE PECQ (78)	222	Sortant	-	Directeur d'opération immobilières chez Amundi Immobilier
SAMAMA Patrick	1947	LE CANNET (06)	300	Sortant	3	Retraité (ancien Directeur financier PME)
SC ALORCO représentée par DROGAT Alexandre		FONTENAY SOUS BOIS (94)	100	Nouvelle candidature	-	
BORGHETTI Patrick	1960	LA VILLE AUX DAMES (37)	8	Nouvelle candidature	-	Directeur du développement de la clientèle institutionnelle chez Galtier Valuation
CERRONE Clarisse	1972	BORDEAUX (33)	151	Nouvelle candidature	-	Responsable ressource humaine
DESMAREST Christian	1961	SAINT ISMIER (38)	40	Nouvelle candidature	4	Ingénieur marketing chez Schneider Electric
SC ISIS représentée par PONTABRY Dany		CANNES (06)	100	Nouvelle candidature	4	
SC MANDDCIE représentée par MISSONNIER Hugues		PARIS (75)	10	Nouvelle candidature	2	
POUCH Alain	1951	MONTAUBAN (82)	20	Nouvelle candidature	3	Pharmacien retraité

Nomme ou renouvelle les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présents ou votant par correspondance (étant rappelé que le Conseil de Surveillance est composé de sept à dix membres). Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI seront néanmoins élus un ou plusieurs candidats n'ayant pas obtenu la majorité dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de sept l'effectif du Conseil de Surveillance.

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 2024.

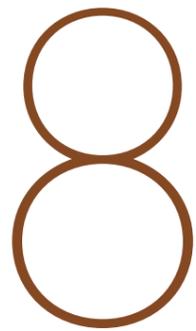
### Pouvoirs

#### 16<sup>ème</sup> résolution

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

Place de la République  
68100 MULHOUSE





# GLOSSAIRE



# GLOSSAIRE

## A. Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP)

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

### Agrément SCPI

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

### Acompte sur dividende

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

### Arbitrage

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

### AMF (Autorité des Marchés Financiers)

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

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

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

### Assemblée Générale Ordinaire

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

### Assemblée Générale Extraordinaire

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

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

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

### DVM

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, la notion de

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

## E.

### Expertise immobilière

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.

## L.

### LTV - Loan To Value

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

Il mesure ainsi, à l'instant T, le niveau d'endettement d'un emprunteur au regard de la valeur vénale de ses actifs immobiliers. Plus ce ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

## M.

### Marché des parts

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

### Marché primaire

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

### Marché secondaire

Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisé par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI.

- Pour les SCPI à capital fixe, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.

- Pour les SCPI à capital variable, le marché secondaire est régi sous la forme d'un rachat de parts compensé par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation.

### Mutualisation

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

## N.

### Nantissement

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

### Note d'information

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

## P.

### Parts en attente de cession

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

### Performance globale

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

### Prime d'émission

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

### Prix de souscription

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

### Prix acquéreur

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

### Prix de retrait

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

### Prix d'exécution

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

### Provisions pour gros entretiens (PGE)

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

# GLOSSAIRE

## Provisions pour 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.

### Registre des ordres

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

### Report à Nouveau (RAN)

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

## S.

### SCPI

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

### Société de Gestion

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

### Statuts

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

## T.

### Taux de rendement interne (TRI)

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

### Taux de distribution (TD)

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

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

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

### Taux d'occupation financier (TOF)

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

### Taux d'occupation physique (TOP)

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

## V.

### Valeur comptable

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

### Valeur de retrait

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

### Valeur vénale

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

### Valeur de réalisation

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

### Valeur de reconstitution

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

### Valorisation

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

## W.

### WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

### WALT

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



29/31 avenue Claude Vellefaux - 75010 PARIS



S.A.S au capital de 400 000 € - RCS PARIS n°642 037 162  
Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM  
9 rue de Téhéran - 75008 PARIS  
Agrément AMF n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014  
[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

