



Aestiam

# RAPPORT ANNUEL

---

2022



Le  
Patrimoine  
Foncier



# SOMMAIRE

ÉDITO .....	2
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.....	9
COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2022.....	30
CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	48
COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	52
ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE.....	58
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	68
GLOSSAIRE .....	72





**Alexandre CLAUDET**  
Président d'AESTIAM

## 2022, ENTRE CONFIANCE ET RÉSILIENCE

### MOT DU PRESIDENT

Pour le Patrimoine Foncier, l'année 2022 a été très favorable, s'inscrivant dans la dynamique initiée depuis quelques années et qui devrait se poursuivre en 2023 et au cours des prochaines années.

2022 a vu l'achèvement de l'ambitieux programme de travaux de restructuration d'envergure mené sur plusieurs exercices et sur trois actifs phares de son patrimoine. Il s'est accompagné en parallèle d'arbitrages sur les actifs les plus vieillissants tels que celui de Blagnac. Les bénéfices de ce travail de gestion active se sont traduits de façon très concrète dans les résultats de votre SCPI.

La diversification du portefeuille du Patrimoine Foncier est également un atout majeur au sein d'un contexte économique perturbé où pèsent de nombreuses incertitudes. En effet, les bureaux bien placés, près des nœuds de transports, ont retrouvé leur dynamique à la sortie du Covid-19, laquelle dynamique ne tarit pas. Le télétravail est ainsi entré dans les mœurs mais le bureau reste un lieu d'attachement, créateur de lien et de créativité pour les entreprises. Le même constat s'applique à la catégorie 'commerces' qui bénéficie plus que jamais de l'attachement des français. Enfin, s'agissant de l'enseignement supérieur, bien représenté au patrimoine de votre SCPI à l'image du nouveau campus de l'INSEEC situé avenue Claude Vellefaux, dans le 10ème arrondissement de Paris, il n'est plus à démontrer qu'il s'agit d'un marché résilient mais surtout en plein essor. Rappelons qu'il s'agit d'un marché acyclique, avec des locataires solides qui s'engagent sur des baux longs. De plus, la reconnaissance accrue des diplômés de l'enseignement supérieur privé fait que les inscriptions ne cessent d'augmenter, avec un nombre d'élèves qui continue de croître depuis 20 ans.

Ces bons résultats s'inscrivent dans un contexte positif pour les SCPI qui séduisent toujours les épargnants en raison de leurs nombreux avantages mais aussi par leur capacité à s'adapter à l'inflation. Les baux des SCPI sont en effet indexés à l'ILAT ou l'ILC, des indices qui retranscrivent l'inflation et sont revus chaque année à la date anniversaire des baux.

C'est donc avec des indicateurs de très bon niveau que le Patrimoine Foncier termine l'année : un taux d'occupation financier de 97,3%, des valeurs de réalisation et de reconstitution en hausse, un dividende annuel de 78,99 euros, en progression de 20 % par rapport à l'année précédente et un taux de distribution à 6,65 %, autant de chiffres qui présagent de perspectives positives pour les exercices à venir.

## VOTRE SCPI EN 2022

Des performances **au rendez-vous**

**6,65 %** TD 2022<sup>(1)</sup>    **12,13 %** TRI 20 ans<sup>(2)</sup>    **78,99 €** Dividende brut<sup>(2)</sup>

Des indicateurs financiers **au vert**

**7,99 %** RGI 2022<sup>(1)</sup>    **97,3 %** TOF moyen ASPIM<sup>(1)</sup>    **167 j** Report à nouveau<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Ces indicateurs sont expliqués en détails aux pages 4 et 5.

<sup>(2)</sup> Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 72.

*AESTIAM ET SES SCPI,  
citées et plebiscitées par la presse...*

**Le Revenu**

**LE FIGARO**

**Le Journal  
du Dimanche**

**Les Echos**

**Le Point**

**BFM  
BUSINESS**

*Chez AESTIAM, nous sommes convaincus qu'une SCPI doit être mutualisée, équilibrée et disposer de réserves adaptées, à l'image de notre stratégie sur Le Patrimoine Foncier en 2022.*





# DES INDICATEURS TOUJOURS PLUS TRANSPARENTS

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

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



## PERFORMANCES DES SCPI

LE TDVM (TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ) EST REMPLACÉ PAR LE TAUX DE DISTRIBUTION.

Ce taux de distribution se calcule en divisant les dividendes bruts, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values réalisées) versés pendant l'année N par le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Ce calcul est valable pour les SCPI à capital variable. Pour les SCPI à capital fixe, l'ensemble est à diviser par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

### Avant

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) Division du dividende brut avant prélèvements 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.

$$78,99 / 1\ 319,39 = 6,05 \%$$

### Après

Le Taux de Distribution correspond au rapport des dividendes bruts, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versés pendant l'année N, par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

$$79,76 / 1\ 199,90 = 6,65 \%$$

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (RGI) S'AJOUTE AUX INDICATEURS DE PERFORMANCES.

Un nouvel indicateur de performance annuel : le "rendement global immobilier". Il permettra une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCI ou les SCI. Il est égal à l'addition du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de la part de la SCPI au cours de l'exercice. Il donne donc une vision assez complète des gains, en rendement et en capital, réalisés par les souscripteurs de ces véhicules sur une année donnée.



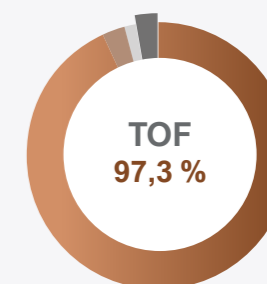
## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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

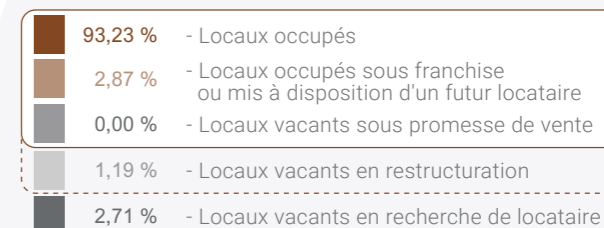
A l'initiative de la société de gestion, il peut être fait distinctement mention de la quote-part de loyers non recouverts par rapport au total des loyers facturés au titre d'un exercice comptable. Le taux d'occupation financier est déterminé le dernier jour de chaque trimestre (30 mars, 31 juin, 30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

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

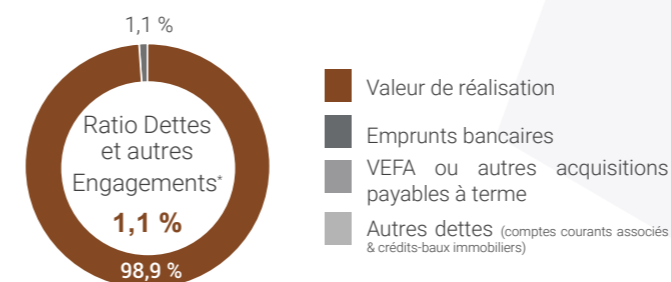
### Taux d'occupation financier moyen 2022



#### TOF



## RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS



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



## INVESTISSEMENTS INDIRECTS ET FRAIS

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

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



# UN ACTEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

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

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



1,2 Md€  
d'actifs sous gestion

40  
collaborateurs experts de  
l'immobilier

475 000  
m<sup>2</sup> de surface gérée

18 000  
clients, associés des SCPI

5 SCPI

près de 800  
locataires pour plus de 450 actifs

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



## DES SCPI COMPLÉMENTAIRES ET PLEBISCITÉES

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



### Une communication riche et transparente !

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

Mélessende DEBARGE, Responsable Marketing & Communication



### MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

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

Votre espace client vous permet notamment de consulter en temps réel votre patrimoine, d'accéder à vos informations et documents mais également de nous faire part de vos changements de situation. Il vous permet également de paramétrer l'ensemble de votre expérience avec AESTIAM, comme la dématérialisation des échanges et l'envoi par mail de vos documents (distribution, bulletins d'information, fiscalité, ...).



### Engagez-vous avec nous !

"Nous souhaitons favoriser la dématérialisation des envois afin de réduire notre impact environnemental, sans pour autant altérer la qualité, la régularité et la transparence de nos communications."

Somprathana TRUONG, Responsable de la Relation Clients



## UN ACTEUR ENGAGÉ À VOTRE SERVICE

AESTIAM consolide sa volonté de développer un patrimoine immobilier plus résilient et plus sobre en termes de consommation énergétique : une démarche ESG ambitieuse qui rejoint pleinement les intérêts des associés !

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

Au niveau de nos fonds, cela se traduit de façon concrète par l'instruction du label ISR. La SCPI Aestiam Placement Pierre est ainsi labellisée ISR depuis le mois de janvier 2023.





210 rue du Faubourg  
Saint-Antoine  
75012 PARIS

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Une année positive pour Le Patrimoine Foncier, avec une progression des indicateurs et une hausse de la distribution.

Ces bonnes performances s'expliquent par différents paramètres, à la fois la livraison du chantier de l'avenue Claude Vellefaux et la prise à bail par l'INSEEC, une gestion active du patrimoine avec la cession d'un actif peu contributeur à la permanence du fonds et l'amélioration du Taux d'Occupation Financier du fait du travail d'Asset Management réalisé.

D'autre part, la valeur du patrimoine de la SCPI s'est fortement appréciée cette année avec une hausse des valeurs d'expertises à périmètre constant de + 2,4% entre 2021 et 2022. Cela est dû à un double effet, d'un part l'amélioration de l'état locatif et aussi du fait de la concentration du patrimoine de la SCPI à Paris.

Ces résultats ont été réalisés avec une utilisation très mesurée de la dette puisqu'à fin 2022 le niveau de levier s'établit seulement à 1,1%.

Une excellente année 2022 pour la SCPI Le Patrimoine Foncier, prometteuse pour la suite.

**Pierre BALLU**

*Gérant & Directeur du fund management*



# 2022, UNE ANNÉE CHARNIÈRE POUR L'IMMOBILIER

## LE MARCHÉ EN 2022

Pierre BALLU  
Gérant & Directeur du fund management



### I. LE GRAND RETOUR DE L'INFLATION ET LA HAUSSE DES TAUX

En 2022, les prix à la consommation ont augmenté en moyenne de 5,2 % en France, principalement en raison de la hausse des prix de l'énergie, des matières premières, de l'alimentation, ainsi que dans une moindre mesure des autres produits.

Plusieurs facteurs contribuent à cette forte inflation, notamment les tensions mondiales sur les approvisionnements, les matières premières et l'énergie, qui ont été exacerbées en Europe par la guerre en Ukraine.

En effet, pendant les confinements de 2020-2021, les restrictions considérables imposées aux chaînes de production mondiales ont eu peu d'impact sur les prix à la consommation. Dans certains cas, les prix ont même diminué, notamment pour l'essence, en raison d'une baisse de la demande. Cependant, les déséquilibres se sont manifestés lors de la réouverture des économies, alors que la production, en particulier en Asie, restait parfois perturbée. Aux États-Unis, la demande de biens a été particulièrement forte grâce à un important soutien aux ménages, plus important que celui offert en Europe. Les prix mondiaux de l'énergie, des matières premières industrielles et alimentaires, ainsi que les prix du fret maritime ont alors fortement augmenté. Par la suite, début 2022, la guerre en Ukraine a accentué ces tensions, en particulier pour les denrées alimentaires et le gaz, surtout en Europe.

Bien que cette "inflation importée" ait eu un impact sur les prix intérieurs, les mesures prises par les autorités ont contribué à limiter son impact et cela ne signifie pas nécessairement le retour d'une dynamique de hausse de prix auto-entretenue.

Évolutions annuelles des prix à la consommation de 1950 à 2022



Champ : indice des prix à la consommation série parisienne jusqu'en 1962, ménages "urbains" jusqu'en 1992, France métropolitaine depuis 1993, France entière depuis 1999  
Source : Insee

Figure 1 - Source : INSEE

Face à la remontée de l'inflation, la BCE a décidé de procéder à une remontée progressive et successive de ses taux directeurs depuis le 27 juillet 2022. En effet, après 11 ans de baisse continue du taux de refinancement, qui était fixé à 0,0% depuis 2016, ce dernier s'établit désormais à 2,5% au 31 décembre 2022.

Une telle politique n'étant pas sans risques pour le système financier, les banques centrales vont devoir définir jusqu'où elles sont prêtes à relever leurs taux afin de maintenir l'inflation à un niveau « acceptable », sans dégrader l'activité économique.

### II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Malgré un contexte de forte inflation et la fin de l'argent quasi-gratuit, le marché ne se trouve pas totalement à l'arrêt faute de liquidités. Au contraire, le marché de l'investissement se montre résilient et l'année 2022 se clôture avec 28,1 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise, soit +1,4% par rapport l'année 2021.

Investissement en immobilier d'entreprise

Toutes classes d'actifs - 2022

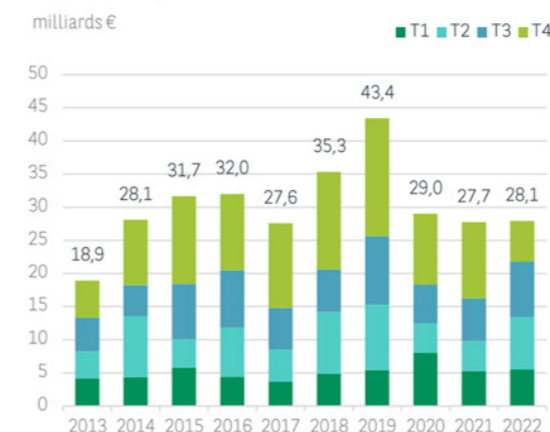


Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

Cependant, un ralentissement du rythme d'investissement est constaté au 4<sup>ème</sup> trimestre après des volumes forts enregistrés au 2<sup>ème</sup> trimestre (7,8 milliards d'euros) et au 3<sup>ème</sup> trimestre (8,3 milliards d'euros). Ce ralentissement est principalement dû aux resserrements des conditions de financements après la hausse des taux d'intérêts. Il traduit également un décalage des attentes au niveau des prix entre vendeurs et acquéreurs.

Les nouvelles conditions macro-économiques, caractérisées par le retour de l'inflation et le durcissement de la politique monétaire, ont engendré une hausse de l'OAT 10 ans passant de 0,2% au 31/12/2021 à 3,1% au 31/12/2022. La compression de la prime de risque des actifs immobiliers, a pour conséquence, une décompression des taux de rendement « prime » sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers.

Historique des taux de rendement « prime » & OAT 10 ans

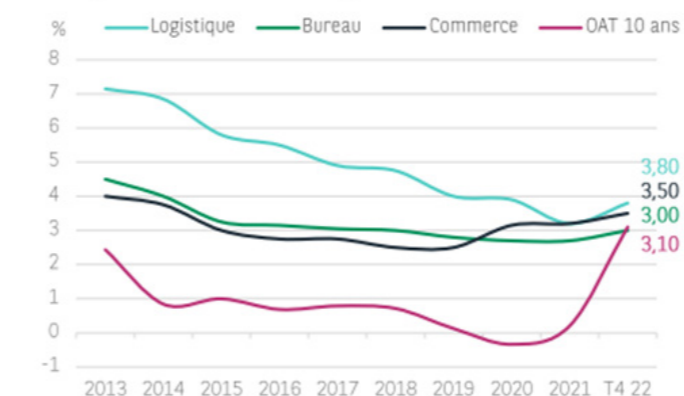


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

### III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

#### 1. Marché Bureaux - IDF

Au quatrième trimestre, le volume d'investissement en bureaux a subi une forte contraction, très impacté par l'évolution économique et financière, entraînant une troisième année consécutive de baisse avec moins de 14 milliards d'euros engagés en 2022.

Les investisseurs ont fait preuve d'une grande prudence, "flight to quality", ce qui s'est traduit par une concentration accrue sur Paris intra-muros, qui continue de représenter près de la moitié de l'activité.

Investissement en Bureaux Île-de-France

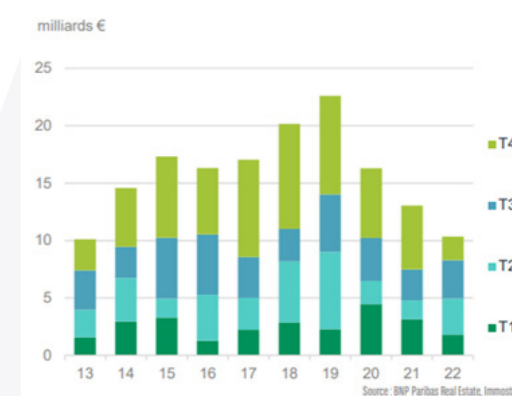


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

La demande placée, sur le marché Bureaux Ile-de-France, a connu une augmentation de 10% sur un an totalisant près de 2 108 300 m<sup>2</sup> placés, atteignant ainsi une performance proche de sa moyenne décennale.

Transactions à 12 mois par surface

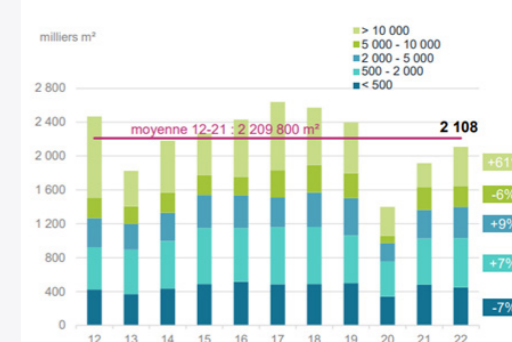


Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

L'offre à un an, quant à elle, continue de grimper atteignant ainsi 6,0 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Néanmoins, la situation est très contrastée entre les différents secteurs franciliens avec toujours une offre importante à la Défense, en Péri-Défense et sur les 1<sup>ères</sup> Couronnes et, à l'inverse, un manque d'offres significatif à Paris.



# LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Les valeurs locatives résistent et s'orientent à la hausse, principalement à Paris. Il faut, cependant, noter que les mesures d'accompagnement restent très élevées en Ile-de-France et avoisinent 23% en 2023.

## 2. Marché Bureaux - Régions

Les régions continuent de se positionner comme une alternative de plus en plus viable, avec des volumes près de 3,6 milliards d'euros, des volumes en ligne avec les niveaux d'activité enregistrés avant la pandémie.

D'une manière globale, la dynamique du marché de l'investissement tertiaire suit celle du marché locatif, qui donne la priorité à la centralité et à la qualité urbaine des localisations.

Répartition des montants investis par trimestre

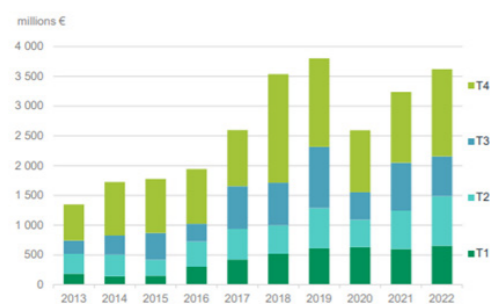


Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

Le marché locatif des bureaux en régions enregistre près de 1,9 millions de m<sup>2</sup> placés, soit une hausse de 5% sur un an, se rapprochant ainsi du record historique de 2019 et atteignant un niveau nettement supérieur à la moyenne décennale (+22%).

Évolution des transactions par semestre

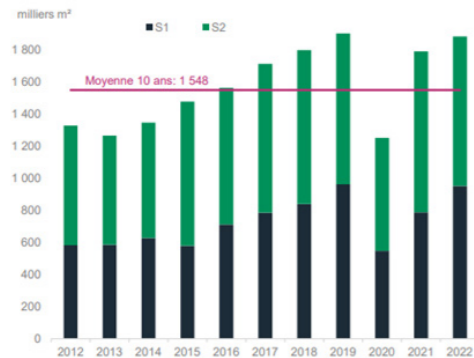


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

Le volume des grandes surfaces (>5 000 m<sup>2</sup>) est resté stable, tandis que le segment des moyennes surfaces (1000-5000 m<sup>2</sup>) a connu une dynamique solide. Néanmoins, il faut noter que le marché reste porté par les petites surfaces de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, qui représentent 52% du volume total.

De plus, l'offre disponible à un an s'élève à 2,4 millions de m<sup>2</sup>, soit en baisse de 5% sur un an par rapport à la même période. Avec une offre qui s'oriente à la baisse et une demande placée largement au-dessus de la moyenne décennale, la plupart des grandes villes demeurent attractives en matière d'investissements dans cette classe d'actif.

## IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

L'année 2022 a été marquée par une hausse significative des volumes d'investissements en commerce avec 5,6 milliards d'euros investis, soit une hausse de +76% sur un an. 2022 se positionne ainsi comme la 3<sup>ème</sup> meilleure année de la décennie en matière d'investissements dans cette classe d'actif.

Cependant, un ralentissement est observé au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre avec seulement 0,9 milliards d'euros engagés. Le commerce concentre près de 20% des montants investis en 2022 en immobilier d'entreprise, dépassant ainsi le niveau d'avant crise (17% en moyenne sur les 10 dernières années).

L'investissement en commerce par trimestre

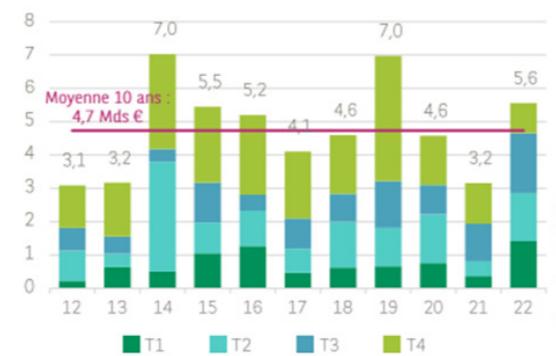


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

Les actifs à dominante alimentaire sont toujours très appréciés et recherchés par les investisseurs, représentant 13% des volumes.

D'une manière globale, le commerce de périphérie demeure la catégorie d'investissement la plus importante, représentant la plus grande part des investissements. Le commerce de centre-ville représente, quant à lui, 35% des montants investis.

L'investissement en commerce par typologie

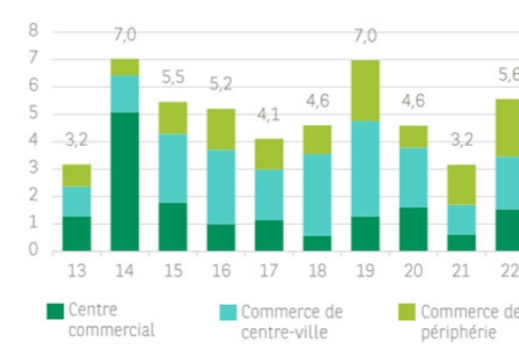


Figure 9 - Source : BNPP Real Estate

En raison de l'augmentation du taux de l'OAT 10 ans au 4<sup>ème</sup> trimestre et la compression de la prime de risque pour les actifs immobiliers, les taux de rendement «prime» de cette classe d'actif se sont également décompressés. Néanmoins, cette catégorie d'actifs reste très attrayante, pour les investisseurs, grâce à ses taux de rendement élevés.

## V. MARCHÉ IMMOBILIER : HÔTEL

### 1. Performances

L'année 2022 a été marquée par de très belles performances du marché hôtelier français. En effet, le prix moyen en France est en hausse de +14,3% par rapport à la dernière année de référence (2019).

D'autre part, le taux d'occupation poursuit sa tendance à la hausse (+20,3 points par rapport à 2021), se rapprochant ainsi de son niveau d'avant la crise sanitaire (-4,4 points).

De ce fait, le RevPar est en augmentation et affiche une progression de +84,8% sur un an, dépassant ainsi son niveau de 2019 (+7,0%).

Performances hôtelières en France

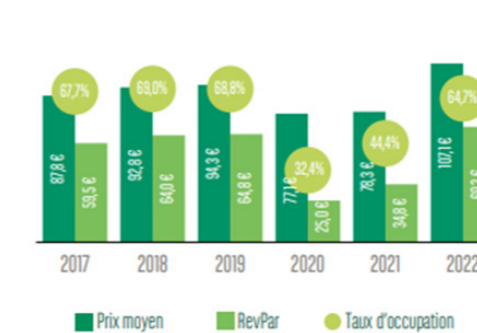


Figure 10 - Source : BNPP Real Estate

Sous réserve d'une amélioration de la situation géopolitique et de ses conséquences sur l'économie, cette tendance haussière pourrait se maintenir dans les mois à venir grâce au retour des clients d'affaires et à l'organisation de nombreux événements, tels que la Coupe du Monde de Rugby et les Jeux Olympiques 2024.

## 2. Investissements

En 2022, l'investissement dans le secteur de l'hôtellerie s'est élevé à 2,1 milliards d'euros, ce qui représente une croissance de +83% sur un an.

Au cours du quatrième trimestre, la dynamique positive des investissements entamée en début d'année s'est poursuivie, avec 580 millions d'euros investis, ce qui représente une augmentation de +44% sur un an et +16% par rapport à 2019. Cette dynamique des investissements a permis au marché français de dépasser sa moyenne quinquennale (+43%).

Les régions ont, une nouvelle fois, été très attractives et représentent plus de 60% du volume global des investissements.

Cette performance témoigne le retour d'intérêt des investisseurs pour cette catégorie d'actifs.

L'investissement hôtelier en France par trimestre

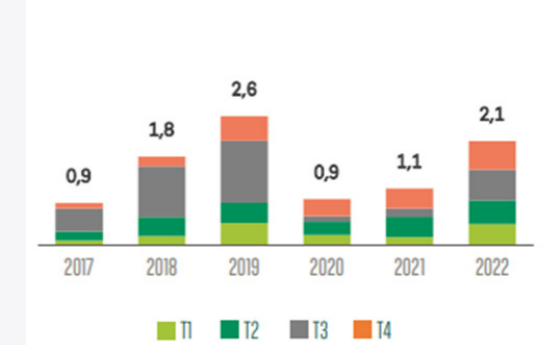


Figure 11 - Source : BNPP Real Estate



# L'ESSENTIEL DE LA SCPI EN CHIFFRES AU 31/12/2022

	Global	Par part
Capital souscrit	12 852 000 €	153,00 €
Nombre de parts	84 000	
Nombre d'associés	3 189	
Valeur vénale / Expertise	147 490 000 €	1 755,83 €
Valeur de réalisation	139 103 724 €	1 656,00 €
Valeur de reconstitution	157 092 905 €	1 870,15 €
Valeur moyenne pondéré acquéreur		1 319,39 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2022		1 375,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)	115 500 000 €	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2022		1 252,28 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2022 <sup>(1)</sup>		1 227,06 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2022 <sup>(2)</sup>		1 227,06 €
Bénéfice <sup>(3)</sup>	6 697 515 €	79,73 €
Distribution de dividendes 2022 <sup>(3)</sup>	6 635 160 €	78,99 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2022)	3 037 182 €	36,16 €
Surface en m <sup>2</sup>	40 062 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine	34	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises)	97,29 %	
Taux d'occupation physique	95,13 %	
Rendement global immobilier <sup>(4)</sup>	7,99 %	
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM)	6,65 %	
Taux de Rendement Interne (TRI) <sup>(5)</sup> 5 ans	2,03 %	
TRI 10 ans	5,07 %	
TRI 15 ans	10,26 %	
TRI 20 ans	12,13 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2022 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 97,99 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2022 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 97,99 %

(3) Base de 1 068 280 parts en jouissance sur toute l'année

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

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

## MARCHÉ DES PARTS

### I. COLLECTE DES CAPITAUX

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

Cette société est régie par les articles 1832 et suivants du code civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, par le décret n° 71.524 du 1<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 2022, le nombre total de parts est de 84 000. Le capital est réparti entre 3 189 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

Année	Date de création : 29/10/1968		Nominal de la part : 153 €			
	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
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 €
2022	12 852 000 €	Néant	84 000	3 189	Néant	1 375,00 €



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

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

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

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

**Pour les acquéreurs :** Les demandes d'achat ou ordres d'achat sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix limite d'achat, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre.

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

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

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

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

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

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

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

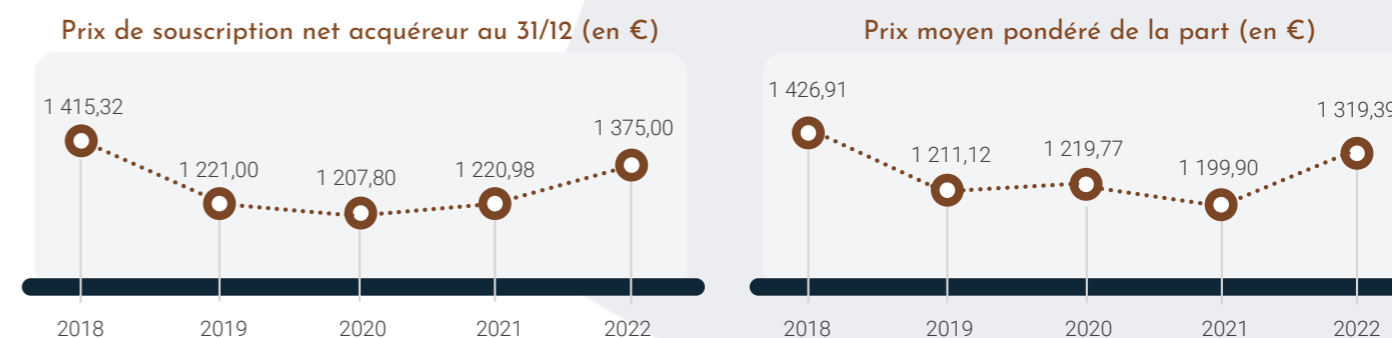
En tout, 1 066 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1 319,39€, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2022, 48 parts ont été échangées à une valeur de 1 375,00€ net acquéreur par part, soit 1 252,28€ net vendeur.

	Nombre de part	Nombre d'ordres
<b>Au cours de l'exercice 2022 :</b>		
Ordres de vente exécutés	1 066	90
Ordres d'achat exécutés	1 066	68
<b>Au 31/12/2022 :</b>		
Ordres de vente non exécutés	63	3
Ordres d'achat non exécutés	87	4

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
2018	686	0,82 %	565
2019	1 690	2,01 %	258
2020	412	0,49 %	450
2021	1 625	1,93 %	175
2022	1 066	1,27 %	63

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de la part net acquéreur au 31/12	1 415,32	1 221,00	1 207,80	1 220,98	1 375,00
Variation du prix de la part		- 13,73 %	- 1,08 %	+ 1,09 %	+ 12,61 %
Variation totale		- 2,85 %			
Prix moyen pondéré de la part	1 426,91	1 211,12	1 219,77	1 199,90	1 319,39
Variation de prix moyen pondéré*		- 15,12 %	+ 0,71 %	- 1,63 %	+ 9,96 %
Variation totale		- 7,54 %			

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





# LE PATRIMOINE

## I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI Le Patrimoine Foncier se compose au 31 décembre 2022 de 34 actifs immobiliers représentant une surface totale de 40 062 m<sup>2</sup> soit un prix de revient brut, hors droits et frais, de 50 809 817 €.

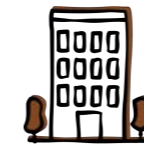
Le Cabinet Robine & Associés, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2022 à 147 490 000 € hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2022, c'est-à-dire sans tenir compte de la cession détaillée au point II ci-après la valeur du patrimoine de la société ressort à 147 490 000 € en 2022 contre 144 109 000 € en 2021, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 2,35 %.

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.

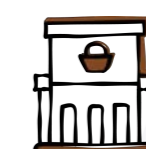
## RÉPARTITION DE NOS ACTIFS



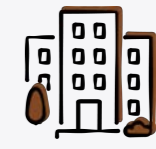
**52 %**  
Bureaux



**34 %**  
Enseignement



**10 %**  
Commerces



**4 %**  
Activités

### Un portefeuille diversifié majoritairement parisien

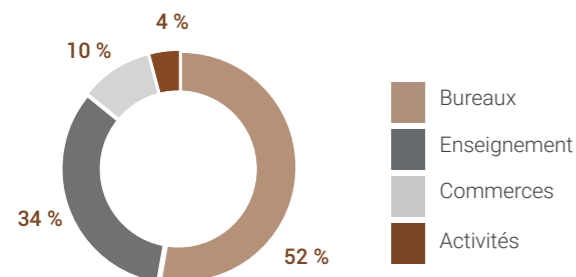
"Le Patrimoine Foncier réaffirme la pertinence de son positionnement et de sa dynamique de gestion avec un couple rendement risque particulièrement optimisé qui lui permet d'afficher un taux de distribution de 6,65 % en 2022 ainsi qu'une valeur d'expertise en hausse."

Lionel LEMARIÉ, Directeur du Développement

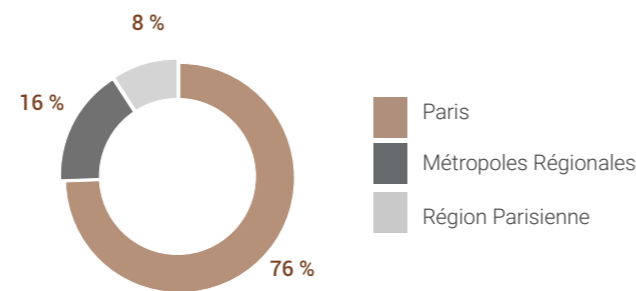


Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)				
	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Total
BUREAUX	54 812 000 € 38 %	8 540 000 € 6 %	13 214 000 € 8 %	76 566 000 € 52 %
ENSEIGNEMENT	50 644 750 € 34 %			50 644 750 € 34 %
COMMERCES	4 855 000 € 3 %		9 706 000 € 7 %	14 561 000 € 10 %
ACTIVITES / PARKINGS	1 100 250 € 1 %	3 388 000 € 2 %	1 230 000 € 1 %	5 718 250 € 4 %
TOTAL	111 412 000 € 76 %	11 928 000 € 8 %	24 150 000 € 16 %	147 490 000 € 100 %

### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



Paris  
**76%**

Métropoles régionales  
**16%**

Région Parisienne  
**8%**





## II. GESTION LOCATIVE

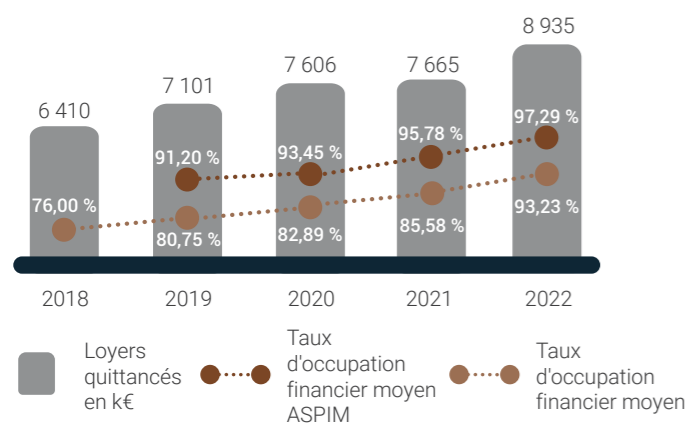
Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Loyers théoriques 100%	8 435 201	8 793 805	8 921 779	8 932 981	9 615 765
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	6 410 465	7 100 723	7 606 141	7 665 471	8 934 960
Variation	+ 10,77 %	+ 7,12 %	+ 0,78 %	+ 16,56 %	
Franchise Covid-19	-	-	- 210 800	- 20 758	-
Taux d'occupation financier moyen	76,00 %	80,75 %	82,89 %	85,58 %	93,23 %
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises et les actifs indisponibles pour travaux)	-	91,20 %	93,45 %	95,78 %	97,29 %

Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2021 et 2022				
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2021*	93,88 %	93,62 %	97,74 %	97,85 %
2022	97,52 %	97,22 %	96,57 %	97,84 %

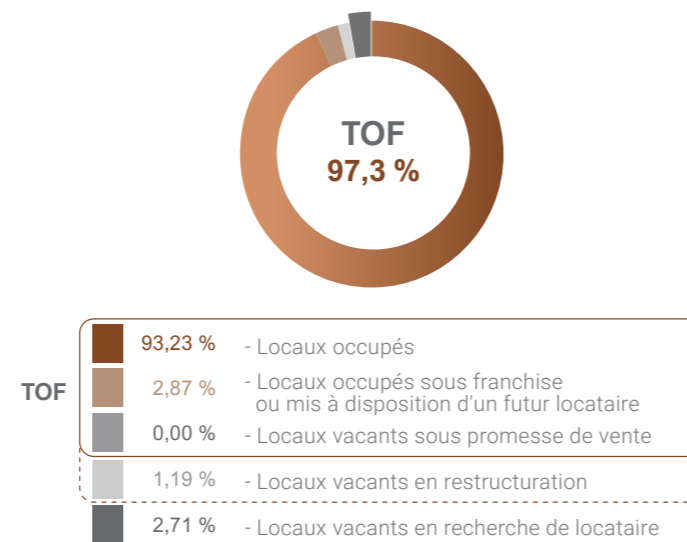
\* la différence des chiffres avec ceux publiés dans le rapport annuel de 2021 sont liées au changement de la méthode de calcul du taux d'occupation par l'ASPIM.

Les surfaces vacantes représentent au 31/12/2022, 1 952 m<sup>2</sup> sur un total de 40 062 m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.

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



### Taux d'occupation financier moyen 2022



## III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

### 1. Acquisition

Lors de l'exercice 2022, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

### 2. Cession

Cédé le	Adresse	Surface	Typologie	Montant en € net vendeur
30/08/2022	Technoclub Bât F BLAGNAC (31)	635 m <sup>2</sup>	Bureaux	850 000 €





# TRAVAUX

## I. PRINCIPAUX TRAVAUX REALISES SUR L'ANNEE

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 2 188 000 € au 31 décembre 2022, après une dotation de 1 079 848 € et une reprise de 1 156 448 € sur l'exercice.

Les dépenses de gros entretien réellement engagées en 2022 représentent un montant de 861 520 €.

Le poste «charges d'entretien du patrimoine locatif» représente un montant de 112 374 €.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2022 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2022			
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en k€
10000022	29/31 avenue Claude Vellefaux - 75010 PARIS	Restructuration immeuble (travaux immobilisés pour 1 450 975 € TTC)	2 150
10000057	rue du Grand Rabbin Haguenauer - 57000 NANCY	Travaux de copropriété : solde des travaux de restructuration des parties communes de la galerie commerciale et travaux sur réseau glacé	295
10000056	15/19 rue Delesalle - 59000 LILLE	Solde de travaux de remise en état de locaux vacants, travaux de modernisation de l'ascenseur et de remplacement de l'interphone de l'immeuble	56
10000045	PARC EQUATION - 13/15 rue de Lourdes - 31300 TOULOUSE	Travaux de copropriété : solde des travaux d'enrobé du parking (appel de fonds)	53
10000030	1/3 rue Clairaut - 75017 PARIS	Travaux de remise en conformité de l'électricité avant relocation	45
10000042	18 rue Guisarde - 75006 PARIS	Travaux de copropriété : Ravalement de courette intérieure et mur pignon et remplacement de pompe (appels de fonds)	16
10000029	56 rue Daguerre - 75014 PARIS	Travaux de copropriété : réfection colonne électrique immeuble (appel de fonds)	13

### 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 2 300 m<sup>2</sup>. D'importants travaux de restructuration des parties communes de la galerie commerciale avaient été votés lors de l'assemblée générale de 2016 avec règlement par les copropriétaires d'un acompte en 2016 et du solde à la fin des travaux. La quote-part de la SCPI pour l'année 2022, s'est élevée à un montant d'environ 295 K€ hors taxes en intégrant également des travaux sur le réseau d'eau glacé (appel de fonds copropriété). Les travaux de restructuration ont été immobilisés pour un montant de 287 K€.



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

Dans cet immeuble de bureaux d'une superficie d'environ 2 324 m<sup>2</sup> hors sous-sol, la société de gestion a réalisé en 2021 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. Des travaux de mise en conformité de l'ascenseur avec habillage de la cabine et remplacement du système d'interphonie ont été réalisés en 2022. La SCPI a réglé un montant de travaux de 56 K€ hors taxes pour l'année 2022.



## FOCUS : ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR PRIVÉ

Renforcement dans l'enseignement supérieur privé avec la livraison le 1<sup>er</sup> mars 2022 de l'actif situé 29-31 avenue Claude Vellefaux dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

Actif iconique au sein de la SCPI puisqu'il a été entièrement rénové dans le cadre d'un BEFA (Bail en Etat Futur d'Achèvement) suite à un projet d'extension du locataire INSEEC qui occupe depuis 14 ans, des locaux situés dans l'immeuble voisin, également 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, un chantier étalé sur 2 années pour un budget de 8.7M€. Le bâtiment a fait l'objet d'une mise en conformité pour transformation en ERP Formation.

Un bail de 12 ans, à date d'effet de la livraison du chantier, a été signé avec l'INSEEC.

A fin 2022, la SCPI est exposée à hauteur de 34% dans ce secteur résilient.



# RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 6 697 515 €. Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84 000 parts de 79,73 € par part.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 78,99 € par part sur 2022.

Par ailleurs, une dotation de 62 355 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2022 et portera donc le report à nouveau à 3 037 182 € soit 36,16 € par part sur une base de 84 000 parts au 31 décembre 2022.

## Répartition du résultat de l'exercice sur 2022

Résultat de l'exercice 2022	6 697 515 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2021	2 974 827 €
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE</b>	<b>9 672 342 €</b>
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 78,99 € par part	
<b>Soit un total de dividende versé proposé pour 2022</b>	<b>- 6 635 160 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	3 037 182 €

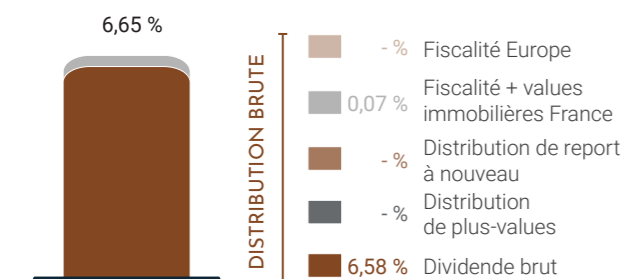
## Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende	57,00	57,00	59,25	65,70	78,99
TDVM*	4,00 %	4,71 %	4,86 %	5,48 %	
TD**				5,39 %	6,65 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	1 426,91	1 211,13	1 219,77	1 199,90	1 319,39
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	35,95	35,06	35,40	35,41	36,16

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

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

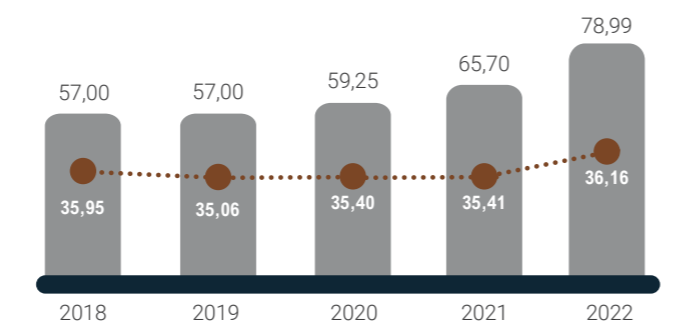
### Taux de distribution



	par part en €
Acompte versé	78,99 €
Distribution de plus-values	- €
Fiscalité plus-values immobilières France*	0,77 €

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

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



■ Dividendes ■ Distribution exceptionnelle de plus-value ●.....● Report à nouveau cumulé par part

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

Les éléments de l'exercice 2022 sont établis pour 84 000 parts en jouissance (moyenne annuelle). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.	2018		2019		2020		2021		2022	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>Produits</b>										
Terrains et constructions locatives	76,32	99,12%	84,53	93,28%	88,04	96,06%	91,01	94,68%	106,37	99,68%
Produits financiers avant prélèvements	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,67	0,88%	6,09	6,72%	3,61	3,94%	5,12	5,32%	0,34	0,32%
<b>TOTAL PRODUITS</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>106,71</b>	<b>100%</b>
<b>Charges</b>										
<b>Charges externes</b>										
Commission de gestion	5,40	7,01%	6,53	7,20%	6,09	6,65%	7,56	7,86%	7,91	7,42%
Autres frais de gestion	3,79	4,92%	4,42	4,88%	3,79	4,14%	3,12	3,25%	4,39	4,11%
Entretien du patrimoine	15,77	20,48%	7,61	8,39%	3,52	3,84%	21,88	22,77%	10,26	9,61%
Charges locatives non récupérables	5,74	7,45%	5,88	6,49%	5,70	6,22%	7,82	8,13%	3,91	3,66%
<b>SOUS TOTAL</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>26,46</b>	<b>24,80%</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%	0,20	0,21%	-0,76	-0,71%
Provisions nettes pour travaux	-11,66	-15,14%	9,01	9,94%	11,73	12,79%	-14,53	-15,12%	-0,91	-0,85%
Autres provisions nettes	0,94	1,23%	1,30	1,43%	2,18	2,38%	4,36	4,53%	2,18	2,04%
<b>SOUS TOTAL</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>0,51</b>	<b>0,48%</b>
<b>TOTAL CHARGES</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>26,97</b>	<b>25,28%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>57,01</b>	<b>74,05%</b>	<b>55,86</b>	<b>61,65%</b>	<b>58,62</b>	<b>63,96%</b>	<b>65,72</b>	<b>68,37%</b>	<b>79,73</b>	<b>74,72%</b>
Report à nouveau	35,94	46,68%	35,95	39,67%	35,06	38,26%	35,40	36,83%	35,41	33,19%
Variation du report à nouveau	0,39	0,51%	0,01	0,01%	0,01	0,01%	0,33	0,35%	0,02	0,02%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	11,13	11,58%	4,09	3,83%
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</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>	<b>78,99</b>	<b>74,03%</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>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>	<b>78,99</b>	<b>74,03%</b>

### Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2021	Variation 2022	Total au 31/12/2022
<b>+ Fonds collectés</b>	<b>16 691</b>	<b>-</b>	<b>16 691</b>
<b>+ Cession d'immeubles</b>	<b>22 385</b>	<b>786</b>	<b>23 171</b>
<b>+ Divers (réserve)</b>	<b>8 709</b>	<b>-</b>	<b>8 709</b>
<b>+ Emprunts</b>	<b>1 000</b>	<b>500</b>	<b>1 500</b>
- Reconstitution R.A.N	-	-	-
- Commissions de souscription	-	-	-
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	- 60 370	- 2 117	- 62 487
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers	2 973	1	2 975
<b>Somme restant à investir</b>	<b>- 8 610</b>	<b>- 830</b>	<b>- 9 440</b>



Évaluation du patrimoine de la société (en €)					
Valeur de la société en	2018	2019	2020	2021	2022
Capitaux propres au 31 décembre	36 588 761 435,58	38 865 508 462,68	38 893 619 463,02	39 829 752 474,16	40 235 542 478,99
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	114 398 000 1 361,88	127 378 000 1 516,40	136 634 041 1 626,60	144 694 000 1 722,55	147 490 000 1 755,83
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	107 462 204 1 279,31	123 132 408 1 465,86	132 622 376 1 578,84	137 257 848 1 634,02	139 103 724 1 656,00
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	121 368 385 1 444,86	138 789 956 1 652,26	149 160 560 1 775,72	154 632 302 1 840,86	157 092 905 1 870,15

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					37					171
Montant total des factures concernées HT (en K€)	1	-0	5	86	91	75	10	58	628	771
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,0%	0,2%	2,5%	2,7%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						0,7%	0,1%	0,5%	5,6%	6,9%
(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 2022, elle s'établit à 2 057 698 € étant rappelé qu'elle ne tient pas compte de la distribution du solde de dividendes 2022 s'élevant à 1 847 160 €.

### Recours à l'emprunt

La SCPI Le Patrimoine Foncier est autorisée conformément à la 10<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 13 juin 2022 à emprunter à hauteur de 8 M€.

La SCPI dispose d'une facilité de caisse à hauteur de 4 M€ dont les conditions financières sont 0,80 % plus Euribor positif 3 mois qui a été utilisé ponctuellement au cours de l'exercice à hauteur de 2 647 K€.

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

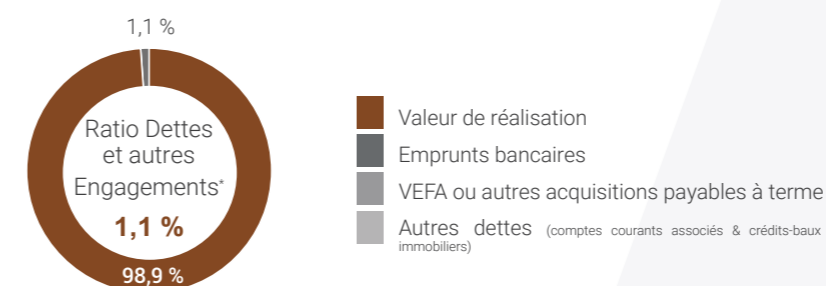
- 1 % plus Euribor positif 3 mois, assorti d'une commission de non-utilisation de 0,20 %.

L'emprunt a été tiré à hauteur de 1,5 M€ sur l'exercice 2022.

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 €.



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



## RÉGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI Le Patrimoine Foncier comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2022	
En k€	Français
Revenu brut	8 934
Charges déductibles	-2 532
Intérêts d'emprunt	-46
Revenu net	6 356
Soit par part en pleine jouissance (en €)	75,66
<b>Soit un total par part en pleine jouissance (en €)</b>	<b>75,66</b>
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-

Revenus financier 2022	
Revenu global	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

## II. PERSONNES MORALES

en k€	2022
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	6 698
Réintégrations	1 517
Déductions	-1 236
Plus value de cessions	408
<b>Résultat fiscal</b>	<b>7 386</b>
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	87,93

Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP)	44,10	65,47	69,81	69,63	75,66
Produits financiers brut	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	47,52	95,39	73,69	68,57	87,93



# COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2022

# 3



Rue Saint-Dominique  
75007 PARIS



# UN CONTRÔLE FINANCIER FIABLE ET TRANSPARENT

Alexandre PITOISET  
Directeur administratif et financier



## 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 2022 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC-2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI. Les états financiers et leurs annexes sont présentés en kiloeuros ("K€"), avec arrondi au kiloeuro près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états ou pour certains totaux.

## L'ÉTAT DU PATRIMOINE

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

## LE COMPTE DE RÉSULTAT

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

## L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.



État du patrimoine au 31 décembre 2022				
en k€	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	50 810	147 490	45 131	144 694
Immobilisations en cours	-	-	4 400	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-2 188	-	-2 265	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>48 622</b>	<b>147 490</b>	<b>47 266</b>	<b>144 694</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...)	126	126	115	115
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 185	1 185	878	878
Autres créances	110	110	68	68
Provision pour dépréciation des créances	-447	-447	-485	-485
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 058	2 058	2 378	2 378
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>3 032</b>	<b>3 032</b>	<b>2 954</b>	<b>2 954</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
Dettes financières	-6 500	-6 500	-5 394	-5 394
Dettes d'exploitation	-493	-493	-915	-915
Dettes diverses	-3 870	-3 870	-3 673	-3 673
Provisions pour risques et charges	-561	-561	-420	-420
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-11 424</b>	<b>-11 424</b>	<b>-10 402</b>	<b>-10 402</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	5	5	12	12
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>40 236</b>		<b>39 830</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>139 104</b>		<b>137 258</b>

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2022				
en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2021	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
Capital				
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>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	11 151	-	343	11 494
Réserves	9 013	-	-	9 013
Report à nouveau	2 973	1	-	2 975
Résultat de l'exercice	5 520	-5 520	6 698	6 698
Acomptes sur distribution	-5 519	5 519	-6 635	-6 635
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>39 830</b>	<b>-</b>	<b>406</b>	<b>40 236</b>



## Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2022

en k€	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	8 935	7 665
Loyers incidence Covid	-	-21
Charges refacturées	2 085	2 145
Produits annexes	74	15
Reprise de provision pour gros entretien	1 156	2 927
Transfert de charges immobilières	2	4
<b>TOTAL I (produits immobiliers)</b>	<b>12 252</b>	<b>12 735</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 085	-2 145
Travaux de gros entretien	-862	-1 838
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-112	-209
Dotations aux provisions pour gros entretien	-1 080	-1 706
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-216	-447
<b>TOTAL II (charges immobilières)</b>	<b>-4 355</b>	<b>-6 346</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)</b>	<b>7 897</b>	<b>6 389</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	80	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	82	96
Transferts de charges d'exploitation	-	12
<b>TOTAL I (produits d'exploitation)</b>	<b>162</b>	<b>108</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	-665	-635
Charges d'exploitation de la société	-301	-250
Charges prélevées sur capitaux propres	-	-
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-16	-17
Dotations aux provisions d'exploitation	-221	-320
Dépréciation des créances douteuses	-44	-142
<b>TOTAL II (charges d'exploitation)</b>	<b>-1 247</b>	<b>-1 364</b>
<b>Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)</b>	<b>-1 085</b>	<b>-1 256</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	-69	-28
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
<b>TOTAL II (Charges financières)</b>	<b>-69</b>	<b>-28</b>
<b>Résultat financier C = (I+II)</b>	<b>-69</b>	<b>-28</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	42	415
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I (produits exceptionnels)</b>	<b>42</b>	<b>415</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-88	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II (Charges exceptionnelles)</b>	<b>-88</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I+II)</b>	<b>-45</b>	<b>415</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>6 698</b>	<b>5 520</b>

## ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2022 dont le total est de 40.236 K€ dégagant un bénéfice de 6.698 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 Evènements significatifs	Non applicable



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

### 1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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

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

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

Conformément aux dispositions du CRC N° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> 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 entretiens sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

en k€	Montant provision au 31/12/2021	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	
Dépenses prévisionnelles 2022	1 692	0		0	-1 692	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2023)	279		545		536	1 360
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2024)	113		403			516
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2025)	120		60			180
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2026)	60		60			120
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2027)			12			12
<b>Total</b>	<b>2 265</b>	<b>0</b>	<b>1 079</b>	<b>0</b>	<b>-1 156</b>	<b>2 188</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 01/01/2022	Augmentation	Affectation des agencements	Diminution	Solde au 31/12/2022
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains et immeubles	44 735	-		442	44 293
Agencements	379	344	5 851	57	6 517
<b>Immobilisations en cours</b>					
Immobilisations en cours	4 400	1 451	- 5 851	-	-
<b>Immobilisations financières</b>					
Dépôts et cautionnements divers	95	14		3	106
Parts Crédit Coopératif	20	-		-	20
<b>TOTAUX</b>	<b>49 629</b>	<b>1 809</b>	<b>-</b>	<b>503</b>	<b>50 936</b>

### 2.2 Liste des immeubles

N°	Adresse	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
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
10000056	15-19 RUE EDOUARD DELESALLE 59000 LILLE FRANCE	01/04/2003	100	2 467	2 567 000
<b>SOUS-TOTAL BUREAUX</b>				<b>19 798</b>	<b>23 442 986</b>
<b>Enseignement</b>					
10000022	29/31 AVENUE CL. VELLEFAUX 75010 PARIS FRANCE	31/08/1970	100	7 280	8 538 473
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>14 239 881</b>
<b>Commerces</b>					
10000024	15/17 RUE G.CAVAINAC 75011 PARIS FRANCE	21/10/1970	100	114	103 665
10000042	18 RUE GUIARDE 75006 PARIS FRANCE	15/06/1994	100	70	381 123
10000043	59 RUE DES MARTYRS 75009 PARIS FRANCE	15/06/1994	100	35	152 449
10000046	55 PLACE RIHOUR 59000 LILLE FRANCE	07/01/1997	100	410	472 592



N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
10000050	72 RUE SAINT DOMINIQUE 75007 PARIS FRANCE	11/09/1998	100	119	442 102
10000051	20 RUE JEAN DAUDIN 75015 PARIS FRANCE	28/01/1999	100	266	411 612
10000052	14/16 RUE DU PAQUIER 74002 ANNECY FRANCE	08/01/1999	100	624	1 105 255
10000057	15 RUE DU GRAND RABIN HAGUENAUER 57000 NANCY FRANCE	30/07/2003	100	2 382	3 253 269
10000060	6 PLACE DE LA REPUBLIQUE 68100 MULHOUSE FRANCE	21/12/2009	100	509	1 470 000
10000061	2 PLACE DE L HOTEL DE VILLE 24000 PERIGUEUX FRANCE	29/11/2011	100	373	220 000
10000062	8 ALLEE LEON BOURGEOIS 75007 PARIS FRANCE	21/02/2013	100	107	340 000
<b>SOUS-TOTAL COMMERCES</b>				<b>5 009</b>	<b>8 352 067</b>
<b>Bureaux/Commerces</b>					
10000063	13 15 RUE DUPATY 17000 LA ROCHELLE FRANCE	28/02/2013	100	583	1 503 150
10000064	1 BOULEVARD GEORGES ANDRIER 74200 THONON LES BAINS FRANCE	28/02/2013	100	524	764 500
<b>SOUS-TOTAL COMMERCES / BUREAUX</b>				<b>1 106</b>	<b>2 267 650</b>
<b>Locaux d'activité</b>					
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>
<b>Parkings</b>					
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>40 062</b>	<b>50 809 817</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 sont classées dans le passif d'exploitation du fait de leur nature car elles sont liées à des risques locataires.

en k €	À nouveau au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2022
<b>1. Pour dépréciation</b>				
des comptes clients	-485	-44	82	-447
<b>2. Pour gros entretien</b>				
Provision pour gros entretien	-2 265	-1 080	1 156	-2 188
<b>3. Pour risques et charges</b>				
Provision pour risque et charges	-420	- 221	80	-561
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>-3 169</b>	<b>-1 345</b>	<b>1 318</b>	<b>-3 196</b>

### 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat 2021 était de 5.520 k€ Il a été distribué un dividende de 5.519 k€ et la différence, soit 1 k€, a été affectée au report à nouveau.

### 2.7 Variation du report à nouveau

Comme mentionné précédemment, le compte de report à nouveau s'élève au 31 décembre 2022 à 2.975 K€, il se décompose comme suit :

en k€	
Report à nouveau au 01/01/2022	2 973
Affectation du résultat 2022	1
<b>Total du report à nouveau au 31/12/2022</b>	<b>2 975</b>

## III. INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1 Produits à recevoir

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

en k€	Solde au 31/12/2022
Charges locatives à régulariser	261
Factures à établir	20
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>282</b>
Autres créances : Avoirs à recevoir	8
Autres créances : Produits à recevoir	-
autres créances : Etat produits à recevoir	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>289</b>

### 3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

en k€	Solde au 31/12/2022
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	-125
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	-45
Dettes d'exploitation - Locataires avoir à établir	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-170</b>
Dettes diverses - Charges à payer	-13
Dettes diverses - Charges d'état à payer	-17
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-30</b>
Dettes financières - Intérêts courus à payer	-17
<b>TOTAL</b>	<b>- 217</b>

### 3.5 Etat des charges à répartir

Il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles (amortis sur 5 ans ou 10 ans). Au 31/12/2022 les frais d'acquisition ont été totalement amortis.

en k€	Au 01/01/2022	Variation	Dotation de	Au 31/12/2022
Frais d'acquisition	16		16	-
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>-</b>

### 3.7 Charges et produits exceptionnels

en k€

<b>Charges</b>	
Contentieux architecte - Jugement définitif rendu	-88
<b>TOTAL</b>	<b>-88</b>
<b>Produits</b>	
Boulogne-Billancourt - Indemnité résiliation anticipée	24
Lille - Dégrèvement Taxe Foncière 2018	9
Nancy - Dégrèvement Taxe Foncière 2018	9
<b>TOTAL</b>	<b>42</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 31/12/2022, tiré que 1,5 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	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-1 500	-	-	-1 500
<b>Emprunts à taux variable</b>				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>-1 500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 500</b>

### 3.10 Cession de parts

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

### 3.12 Information complémentaire

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

### 3.13 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 147.490 k€.

9 avenue de Suffren

75007 PARIS





DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2022

Détail de l'actif en k€	31/12/2022	31/12/2021
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>		
Bâtiments	44 293	44 735
Agencements	6 517	379
Frais d'acquisition des immeubles	-	16
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
<b>Total terrains et constructions locatives</b>	<b>50 810</b>	<b>45 131</b>

<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>		
Locataires	903	789
Factures à établir	20	2
Charges à régulariser	261	86
Autres débiteurs	-	-
<b>Total locataires et comptes rattachés</b>	<b>1 185</b>	<b>878</b>

<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
TVA crédit	-	-
TVA déductible	-	-
TVA à régulariser	78	13
Produit à recevoir - Etat	-	3
Produit à recevoir	-	-
Avoirs à recevoir	32	47
Débiteurs divers	0	4
<b>Total autres créances</b>	<b>110</b>	<b>68</b>

<b>DISPONIBILITÉS</b>		
Comptes bancaires courants	2 058	2 378
Comptes à terme	-	-
<b>Total disponibilités</b>	<b>2 058</b>	<b>2 378</b>

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2022

Détail du passif en k€	31/12/2022	31/12/2021
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Dettes bancaires	-1 500	-1 000
Comptes bancaires créditeurs	-2 647	-2 431
Dépôts et cautionnements	-2 336	-1 963
Intérêts courus	-17	-0
Autres dettes financières	-	-
<b>Total dettes financières</b>	<b>-6 500</b>	<b>-5 394</b>

<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Factures Non Parvenues	-125	-587
Fournisseurs d'exploitation	-115	-57
Charges à régulariser	-45	-69
Locataires créditeurs	-96	-60
Dettes gérance	-111	-139
Avoirs à établir	-	-3
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>-493</b>	<b>-915</b>

<b>DETTES DIVERSES</b>		
TVA	-169	-245
Charges d'état à payer	-17	-
Associés	-3 672	-3 415
Autre	-13	-13
<b>Total dettes diverses</b>	<b>-3 870</b>	<b>-3 673</b>



Produits en k€	31/12/2022	31/12/2021
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>		
Refacturation provisions sur charges	686	614
Refacturation taxe foncière	540	449
Refacturation taxe bureaux	164	161
Refacturation travaux immeuble Paris avenue Vellefaux	677	900
Diverses refacturations	17	22
<b>Total charges refacturées</b>	<b>2 085</b>	<b>2 145</b>

<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Refacturations privatives assujetties à TVA	1	0
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,... )	73	14
<b>Total produits annexes</b>	<b>74</b>	<b>15</b>

<b>TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Indemnités d'assurance	2	4
<b>Total transferts de charges immobilières</b>	<b>2</b>	<b>4</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>-</b>	<b>12</b>

<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits divers	42	415
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>42</b>	<b>415</b>

Charges en k€	31/12/2022	31/12/2021
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>		
Charges locatives non récupérables	-112	-209
Décret tertiaire	-	-
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>-112</b>	<b>-209</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges lots vacants	-85	-217
Taxes foncières non récupérables	-79	-173
Taxes bureaux non récupérables	-52	-57
Assurance	-	-
Taxes lots vacants	-0	-
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>-216</b>	<b>-447</b>
<b>Rémunération gérance</b>	<b>-665</b>	<b>-635</b>

<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Honoraires experts	-48	-38
Honoraires commercialisation	-40	-14
Honoraires commissaires aux comptes	-23	-23
Honoraires avocats	-7	-18
Honoraires dépositaires	-17	-16
Honoraires architectes	-	-
Impôts et taxes	-78	-59
Information des associés	-	-
Conseils de surveillance	-18	-15
Pertes sur créances irrécouvrables	-8	-63
Charges exploitation diverses	-62	-5
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>-301</b>	<b>-250</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	-44	-142
Dotation Provisions Risques et Charges	-221	-320
Amortissement frais d'acquisition	-16	-17
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions</b>	<b>-281</b>	<b>-479</b>

<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS</b>		
Dotations amortissements droit d'occupation	-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-	-
<b>Dotations aux amortissements immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-63	-16
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-6	-12
<b>Charges financières</b>	<b>-69</b>	<b>-28</b>

<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Autres charges exceptionnelles	-88	-
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-88</b>	<b>-</b>



# CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article «19.1 - Nomination » des statuts de la SCPI, le Conseil de Surveillance est composé de 7 à 10 membres, choisis parmi les associés et élus pour 3 ans.

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 7 membres, ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2022 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024, soit en juin 2025.

# 4





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 JUIN 2023



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 2022.

Le conseil de surveillance s'est réuni les 31 janvier, 15 avril, 13 juin, 23 septembre et 14 novembre 2022.

## **Estimation du patrimoine.**

L'actualisation globale pour 2022 des 34 actifs de notre patrimoine immobilier par le cabinet ROBINE fait ressortir une revalorisation de 2,35% à 147.490.000 € hors droits, à comparer aux 144.109.000 € hors droits de 2021 pour les mêmes actifs.

Les plus fortes revalorisations en valeurs vénales hors droits concernent :

- L'immeuble du 15 et 17 rue Godefroy Cavaignac – 75011 PARIS +26,7% sur l'exercice 2022.
- L'immeuble du 13/15 rue de Lourdes – 31000 TOULOUSE +17,9% sur l'exercice 2022.
- L'immeuble du 25 rue Claude Tillier – 75012 PARIS +13,1% sur l'exercice 2022.
- L'immeuble du 27/29 rue du Maroc – 75019 PARIS +11,2% sur l'exercice 2022.
- L'immeuble du 15 rue Edouard Delesalle – 59000 LILLE +8,1% sur l'exercice 2022.
- L'immeuble du 29/31, av Claude Vellefaux – 75010 PARIS + 4,6 % sur l'exercice 2022.

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

- L'immeuble du 1/15 rue du Grand Rabin Haguenauer – 54000 NANCY -6,3% sur l'exercice 2022.
- L'immeuble du 2 Villa Thorain – 92160 ANTONY - 5,4% sur l'exercice 2022.

## **Evolution du patrimoine.**

L'actif TECHNOCLUB Bâtiment F à Blagnac (31) a été cédé en août 2022 pour 850.000 € 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 pour mémoire la société de gestion en 2021, à réaliser un arbitrage sur l'actif suivant : 15 rue du grand Rabin Haguenauer à Nancy.

## **Mouvement locatif.**

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

- 8 rue de la Ferme – BOULOGNE - BILLANCOURT, libération de 187 m<sup>2</sup> à la date du 01/03/2022.
- 8 rue de la Ferme – BOULOGNE - BILLANCOURT, libération de 313 m<sup>2</sup> à la date du 31/05/2022.
- 1/3 rue Clairaut – PARIS (75017) 445 m<sup>2</sup> à la date du 31/07/2022.

**Les relocations les plus importantes sont :**

- 29/31 Avenue CL. Vellefaux – PARIS (75010), prise de bail de 3 029 m<sup>2</sup> au 1/03/2022 à l'INSEEC pour un loyer annuel de 1.060.150 € H.T. hors charges suite aux travaux réalisés sur l'immeuble. (pour un bail de 12 ans avec 3 mois de franchise.)
- 8 rue de la Ferme – BOULOGNE (92100), location de 313 m<sup>2</sup> au 01/09/2022 à la société PREMIUM INVEST pour un loyer de 95.510 € H.T. hors charges. (bail dérogatoire de 3 mois)
- 15-19 rue Edouard Delesalle – LILLE, location de 474 m<sup>2</sup> au 15/10/2022 à l'association A.F.P.P.C.D. pour un loyer annuel de 107.957 € H.T. hors charges. (bail commercial 3/6/9 ans avec 1 mois de franchise sur la surface de 256 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage.)
- 1/3 rue Clairaut – PARIS (75017), location de 445 m<sup>2</sup> au 1/11/2022 à la société G.L.A.L. pour un loyer annuel de 200.250 € H.T. hors charges. (Bail commercial 3/6/9 ans avec une franchise de 4 mois : 2 mois en 2022 et 2 mois en 2023)

**Les travaux d'entretien les plus importants réalisés en 2022 sont :**

- 29/31, av Claude Vellefaux - PARIS (75010), travaux de restructuration de l'immeuble pour 6.550.685 €. (dont 5 850 721 € ont été immobilisés.)
- Rue du Grand Rabin Haguenauer - NANCY (57000), travaux de copropriété : solde des travaux de restructuration des parties communes de la galerie commerciale et travaux sur réseau de climatisation pour 294.892 €.
- 15/19 rue Delessalle – LILLE (59000), solde de travaux de remise en état de locaux vacants, travaux de modernisation de l'ascenseur et de remplacement de l'interphone de l'immeuble pour 56.108 €.

- PARC EQUATION – 13/15 rue de Lourdes – TOULOUSE (31300) travaux de copropriété - solde des travaux d'enrobé du parking (appel de fonds) pour 52.615 €.

- 1/3 rue Clairaut – PARIS (75017), travaux de remise en conformité de l'électricité avant relocation pour 45.000 €.

- 18 rue Guisarde – PARIS (75006), travaux de copropriété : ravalement de courette intérieure et mur pignon et remplacement de pompe (appels de fonds) pour 15.795 €.

- 56 rue Daguerre – PARIS (75014), travaux de copropriété : réfection colonne électrique immeuble (appel de fonds) pour 13.330 €.

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 2022, la livraison au preneur de l'immeuble situé Claude Vellefaux a principalement retenu notre attention ainsi que le suivi du dossier de l'immeuble de Nancy pour faire face éventuellement aux besoins de la trésorerie de la SCPI.

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

Le taux d'occupation était de 97,52% au premier trimestre, au deuxième trimestre de 97,22%, au troisième trimestre de 96,57% et de 97,84 % au quatrième trimestre. Ceci représente en moyenne pondérée pour l'année 2022 : 97,29%.

Il est à noter un changement de méthode dans le calcul du taux d'occupation du patrimoine financier qui inclut maintenant les franchises et les actifs vacant pour travaux de restructuration.

## **Situation financière.**

Le bénéfice net de l'exercice 2022 s'élève à 6.697.515 € contre 5.520.160 € pour l'exercice 2021.

Le résultat par part après amortissements est de 79,73 € en 2022 contre 65,72 € en 2021.

Il a été distribué 78,99 € sur les quatre trimestres de 2022. Le report à nouveau au 31/12/2022 est de 35,41 € par part.

Le revenu fiscal par part pour 2022 est de 75,66 € pour les personnes soumises à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de 87,93 € 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 31/12/2022 de 2.188.000 € en diminution de 76.600 € compte tenu d'une dotation sur l'exercice de 1.079.848 € et d'une reprise de 1.156.448 € par rapport au 31/12/2021 qui était de 2.264.600 €.

Le marché de la cession des parts a été de 1066 parts échangées sur l'exercice 2022 ce qui représente de 1,27 % du capital. Le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part est passé de 1.199,90 € en 2021 à 1.319,39 €.

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

## **Résolutions pour l'Assemblée Générale du 19 juin 2023**

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

Nous vous informons par ailleurs, que conformément à la résolution ordinaire numéro 14 de l'AG de 2022 « 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.

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

Pour le Conseil de Surveillance

le Président

Frédéric Deffontaine



# COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Révision Conseil Audit Expertise**  
Commissaire aux Comptes  
**Madame Hélène LEROY**

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

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

# 5





## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 12 852 000 € au 31 décembre 2022

Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

À l'Assemblée Générale de la SCPI Le Patrimoine Foncier,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale des Associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Le Patrimoine Foncier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport..

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

### RESPONSABILITES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 4 avril 2023

Révision Conseil Audit  
Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Monsieur Michel PRATOUCY

Révision Conseil Audit  
Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Héléne LEROY

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

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



## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022  
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 12 852 000 € au 31 décembre 2022  
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

À l'Assemblée Générale de la SCPI Le Patrimoine Foncier,

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

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

Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

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

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

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

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

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

#### AVEC AESTIAM

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

Cette rémunération est calculée au taux de 6,50% sur les revenus locatifs et les produits financiers encaissés. Elle s'élève à 664.741,70 euros hors taxes pour l'exercice 2022.

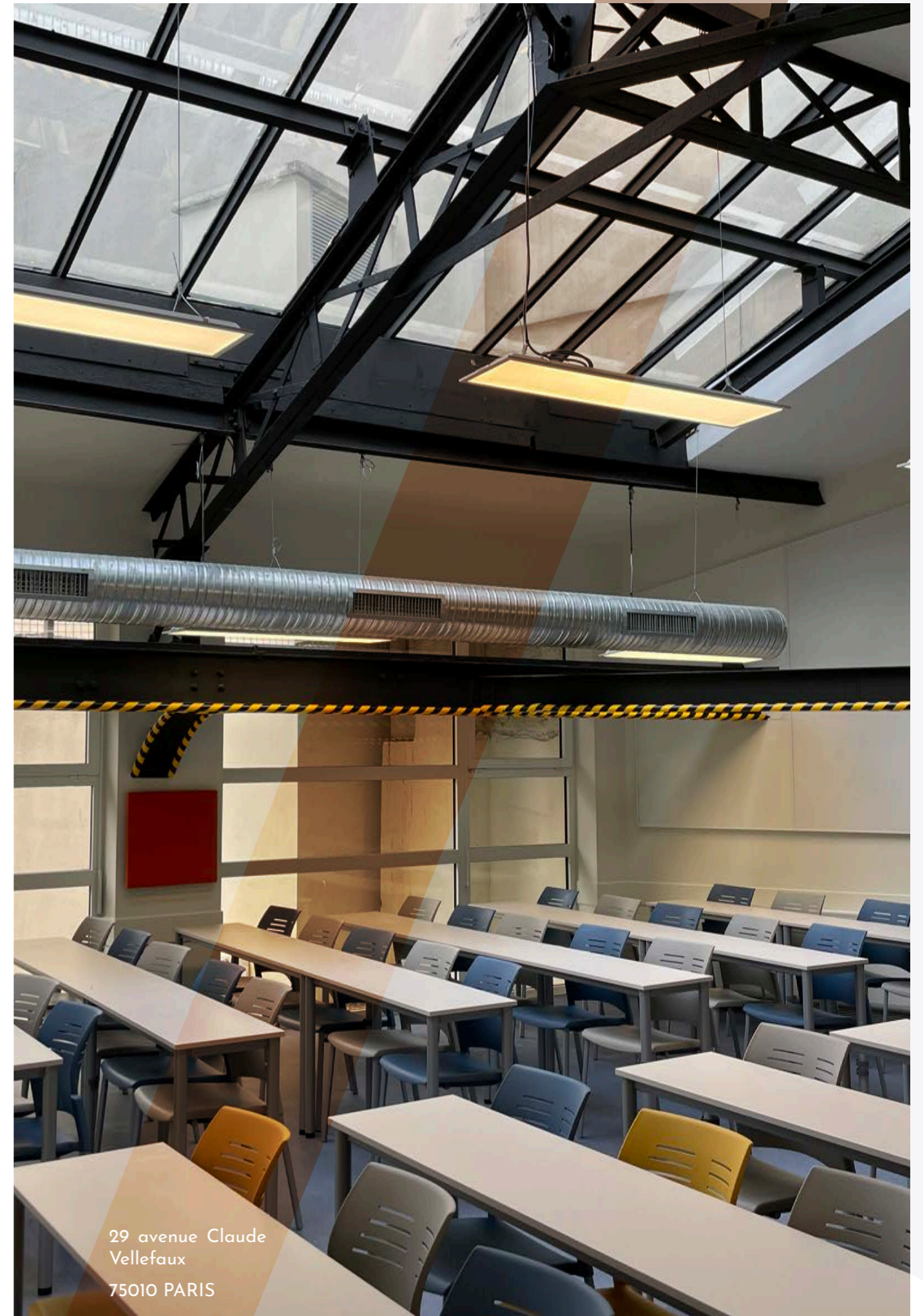
Fait à Paris, le 4 avril 2023

Révision Conseil Audit  
Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Monsieur Michel PRATOUCY

Révision Conseil Audit  
Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY

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

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



29 avenue Claude  
Vellefaux  
75010 PARIS



# ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

# 6

## 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

### Société Révision Conseil Audit Expertise

Madame **Hélène LEROY**  
7, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 Juin 2020 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2025, mandat renouvelable en juin 2026.

## EXPERT IMMOBILIER

### CABINET ROBINE

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

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

## DÉPOSITAIRE

Depuis le 1<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.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2025

### Président

Monsieur Frédéric DEFFONTAINE  
2 rue du Nord - COLMAR (68000)  
[frederic.deffontaine@cslepatrimoinefoncier.fr](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 Jean-Pierre MOLIERE  
19bis, avenue d'Aligre - LE PECQ (78230)  
[jean-pierre.molier@cslepatrimoinefoncier.fr](mailto:jean-pierre.molier@cslepatrimoinefoncier.fr)

## MEMBRES

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

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)

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

15 Rue de Milan  
75009 PARIS





## CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

## FRAIS DE 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 respect des obligations au titre de la Directive AIFM portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus ;
- Du suivi des incidents et des dysfonctionnements ;
- De la connaissance des clients et de la provenance des flux financiers.

Les principes d'organisation des contrôles reposent sur :

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

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

- Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables, par des contrôles complémentaires des responsables hiérarchiques. Ils englobent la mise en application des procédures et modes opératoires, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la qualité des contrôles (appréciation de la performance opérationnelle).
- 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 les Commissaires aux comptes qui :
  - garantissent la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité sur les comptes annuels,
  - expriment une opinion sur l'efficacité du contrôle interne,
  - apprécient les informations mentionnées dans les comptes annuels et évaluent si les comptes reflètent les opérations de manière à en donner une image fidèle.
- Par les missions du Dépositaire qui consistent notamment à assurer :
  - la garde des actifs immobiliers (tenue de registre) dans les conditions fixées par la réglementation,
  - le suivi des flux des liquidités (cash monitoring),
  - le contrôle de la régularité des décisions de gestion (respect des ratios réglementaires et contractuels),
  - le suivi de la documentation de la SCPI à l'attention des investisseurs.

En tant que Société de gestion de FIA au sens de la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », AESTIAM a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et est soumise à son contrôle. L'AMF régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire, contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation.

Le dispositif de contrôle interne est piloté également par le responsable des risques qui assure une revue régulière des engagements pris dans le cadre de ses activités. La couverture des risques est résumée dans différentes cartographies aux regards des objectifs de la SCPI et de la Société de gestion.

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



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

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts et la note d'information qui mentionnent les risques liés à la typologie de la SCPI.

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

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

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

- Le blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, le respect des sanctions internationales ;
- Le contrôle de la qualité de l'information décrite dans le prospectus de la SCPI : document d'information clés, note d'information, statuts, bulletins trimestriels, rapport annuel ;
- La transparence de l'information commerciale communiquée via les médias sociaux, le site internet d'AESTIAM, les vidéos, les « newsletters » ;
- L'éthique professionnelle de l'ensemble du personnel dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite précisées dans la charte de déontologie d'AESTIAM ;
- La protection de l'intérêt des clients : classification clients/produits conformément à la Directive MIF ;
- La gestion des réclamations clients ;

- Les risques relatifs à la protection des données personnelles ;
- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;
- La fraude externe ;
- La politique des cadeaux et invitations : dans le cadre de la loi française dite « SAPIN II », AESTIAM a défini un focus sur la valeur raisonnable d'un cadeau ou d'une invitation au regard des éléments de contexte (cadre professionnel, cadre non professionnel) ;
- L'organisation de formation obligatoire périodique pour l'ensemble des collaborateurs (LCB-FT) ;
- La veille juridique et réglementaire.

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

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

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

## Un contrôle qui intègre les enjeux extra-financiers

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

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



## RÉGLEMENTATION

### Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

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

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

### Protection des données personnelles (RGPD)

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

Ces données sont utilisées pour :

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

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

Dans ce cadre, les personnes concernées disposent :

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

### Traitement des réclamations

Conformément à la réglementation en vigueur, AESTIAM a mis en place un dispositif de gestion des réclamations. Ce traitement respecte les délais réglementaires de réponse, soit un accusé de réception dans un délai maximal de dix (10) jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation.

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

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.

### Information des associés

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

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

### Dispositif disclosure

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

Au 31 décembre 2022, 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.

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.

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



## Règlement "Taxonomie"

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

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

## Décret tertiaire

Le Décret tertiaire issu de la Loi ELAN impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires d'une surface minimum de 1 000 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 a lancé un appel d'offre auprès de prestataires spécialisés en transition énergétique, la société DEEPI a été retenue afin d'agréger et d'unifier les données des différents fournisseurs d'énergies pour nous donner la meilleure connaissance du patrimoine et mettre en place les solutions les plus adaptées.

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

- Monitoring des consommations annuelles en kWh.eq.m<sup>2</sup> ;

- Calcul de la performance environnementale en kgCO<sub>2</sub>.ef.m<sup>2</sup> ;

- Reporting sur la plateforme OPERAT (Observation de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire) ;

- Informations envoyées aux locataires sur leurs obligations respectives ;

- Mise en conformité des immeubles et stratégie d'investissement pour s'aligner aux objectifs du dispositif de la Loi ELAN.

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

## Rapport - article 29 loi energie - climat (lec)

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

Le rapport Article 29 de la LEC est publié annuellement sur la plateforme Climate Transparency Hub et sur le site internet de la société de gestion : Dispositifs réglementaires : 8c.

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

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

AESTIAM rend compte et mène :

- des réflexions sur les enjeux ESG à son actionnaire via une feuille de route établie avec l'aide du cabinet PWC.

- AESTIAM prend en compte dans ses critères ESG la consommation de papier (sensibilisation du personnel et monitoring du relevé des compteurs des photocopieurs).

## 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. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés notamment :

- à la conjoncture économique, politique, financière, nationale ou internationale ;

- à la vacance des actifs immobiliers et à l'évolution des loyers ;

- à la concentration du portefeuille par taille d'actif, par région géographique, par typologie de biens ;

- à l'état technique des actifs (y compris au regard de l'environnement) ;

- à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier.

Des indicateurs internes rendent compte régulièrement :

- de la concentration et de la répartition du patrimoine ;

- de la répartition des revenus locatifs et des risques liés à la dépendance de certains locataires (poids des plus gros locataires), du taux d'occupation financier ;

- de la durée résiduelle des baux ;

- du suivi de la réalisation des travaux (plans pluriannuels).

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

## 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 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.

## Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de défaillance dans le respect des processus internes : risque juridique, risque résultant de règlement financier, risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire en cas de détection.

# 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. La SCPI est investie conformément à ses statuts qui répond à un objectif de placement à long terme. Au cours de l'exercice 2022, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou contractuelles.

## 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. La réalisation de stress tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles est mise en œuvre périodiquement pour identifier et analyser les paramètres de risques potentiels.



## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

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

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

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

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

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

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

Sur l'exercice 2022, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel (soit 39 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'élève à 2 525k€. Ce montant se décompose comme suit :

► Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 330k€, soit 92.3% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

► Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 195k€ soit 7.7% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

► Montant total des rémunérations du personnel identifié comme étant des preneurs de risques (dirigeant responsables au sens de l'AMF, gérants financiers, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, responsables de département) au sens de la Directive AIFM (7 personnes au 31 décembre 2022) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 1 097k€.

9 avenue  
de Suffren  
75007 PARIS





# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.





# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

### 1<sup>ère</sup> résolution

#### Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

### 2<sup>ème</sup> résolution

#### Quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion lui donne quitus au titre de son activité durant l'exercice 2022.

### 3<sup>ème</sup> résolution

#### Approbation de l'affectation du résultat 2022

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 6 697 515 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2022	6 697 515 €
Report à nouveau	2 974 827 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>9 672 342 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale (78,99 x 84 000)	- 6 635 160 €
Report à nouveau après affectation du résultat	3 037 182 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 78,99 € en 2022.

### 4<sup>ème</sup> résolution

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

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

### 5<sup>ème</sup> résolution

#### 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 : **40 235 542 €** (478,99 €/part)

### 6<sup>ème</sup> résolution

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

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

Valeur de réalisation : **139 103 724 €** (1 656,00 €/part)

### 7<sup>ème</sup> résolution

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

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

Valeur de reconstitution : **157 092 905 €** (1 870,15 €/part)

### 8<sup>ème</sup> résolution

#### Commercialisateurs

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

### 9<sup>ème</sup> résolution

#### Cession d'actif

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 2022 :

- En août 2022, la SCPI a cédé 635 m<sup>2</sup> de bureaux situés Technoclub à Blagnac (31) pour un montant de 850 000 € net vendeur.

### 10<sup>ème</sup> résolution

#### Recours à l'emprunt

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

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

### 11<sup>ème</sup> résolution

#### Renouvellement du mandat de la société de gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve le renouvellement du mandat de la société de gestion AESTIAM pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI Le Patrimoine Foncier à 1 an ; qui expirera au plus tard en juin 2024 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

### 12<sup>ème</sup> résolution

#### Frais de déplacement

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

### 13<sup>ème</sup> résolution

#### Rémunération du conseil de surveillance

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

### 14<sup>ème</sup> résolution

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

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

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### 15<sup>ème</sup> résolution

#### Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, le cas échéant lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette même catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2022 à 56 676 euros, soit 0,77 euros par part.

### 16<sup>ème</sup> résolution

#### Pouvoirs

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



# GLOSSAIRE

## 8





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

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

## **Agrément SCPI**

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

## **Acompte sur dividende**

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

## **Arbitrage**

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

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

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

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

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

## **Assemblée Générale Ordinaire**

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

## **Assemblée Générale Extraordinaire**

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

prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

## **Augmentation de capital**

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

## **Associé**

Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

## **B.**

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

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

## **C.**

### **Capital fixe**

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

### **Capital social**

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

### **Capital variable**

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

### **Capitalisation**

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

### **Collecte brute**

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

### **Collecte nette**

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

### **Commissaire aux comptes**

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

### **Commission de souscription**

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

### **Confrontation**

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

### **Conseil de surveillance**

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

## **D.**

### **Délai de jouissance**

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

### **Démembrement de propriété**

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

### **Dépositaire**

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

### **Directive AIFM**

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

### **Dividende**

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

### **DVM**

Depuis le 1<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 libérateur de l'année « N » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

## **E.**

### **ESG**

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

### **Expertise immobilière**

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

## **F.**

### **Frais de gestion**

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

### **Franchise de loyer**

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

## **G.**

### **Gré à gré**

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

## **I.**

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

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

### **Immobilier d'entreprise**

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

bâtiments industriels, les commerces ou boutiques, les grandes surfaces commerciales.

### **ISR**

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

## **L.**

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

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

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

## **M.**

### **Marché des parts**

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

### **Marché primaire**

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

### **Marché secondaire**

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

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

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

### **Mutualisation**

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

## **N.**

### **Nantissement**

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

### **Note d'information**

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

## **P.**

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

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

### **Prime d'émission**

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

### **Prix de souscription**

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

### **Prix acquéreur**

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

### **Prix de retrait**

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

### **Prix d'exécution**

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



### 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.

### Provisions pour dépréciation des créances douteuses

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

## R.

### Rapport annuel

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

### Rendement Global Immobilier (RGI)

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

### Registre des ordres

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

### Report à Nouveau (RAN)

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

## S.

### SCPI

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

### Société de Gestion

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

### Statuts

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

## T.

### Taux de rendement interne (TRI)

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

### Taux de distribution (TD)

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

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

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

### Taux d'occupation financier (TOF)

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

### Taux d'occupation physique (TOP)

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

## V.

### Valeur comptable

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

### Valeur de retrait

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

### Valeur vénale

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

### Valeur de réalisation

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

### Valeur de reconstitution

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

### Valorisation

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

## W.

### WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

### WALT

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



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



Soucieuse de renforcer la qualité de ses services et de réduire son empreinte carbone, AESTIAM encourage ses clients à opter pour la dématérialisation des communications (distribution, fiscalité, convocation aux assemblées générales ...) en remplissant le formulaire disponible sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), rubrique Documentation. Vous gagnerez en rapidité, vous pourrez également les retrouver sur votre espace internet sécurisé, et surtout, vous ferez un geste pour notre planète.



# Le Patrimoine Foncier

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

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

Échéance statutaire **82 ans**

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

Capital statutaire maximum **12 852 000 €**

Type de SCPI **Bureaux**

Capital **Fixe**

## Aestiam

L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

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)

