

Le Patrimoine Foncier

RAPPORT ANNUEL 2025

20052026@AES-HN

Aestiam



Sommaire.

L'édito 3

Le marché immobilier 4

Rapport de la société de gestion

Les chiffres clés 8
Votre patrimoine 9
Gestion locative 10
Evolution du patrimoine 11
Le marché des parts 13
Résultats 14
L'endettement 17

Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine 19
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres 20
Compte de résultat de l'exercice 21
Annexes 22
Détail de l'état du patrimoine 28
Détail des comptes de résultats 30

Conseil de Surveillance

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale 33

Commissaire aux Comptes

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels 36
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes 38

Assemblée Générale

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale 40

Organe de direction et de Contrôle

Gouvernance et Contrôle Interne 44
Risques auxquels la SCPI est exposée 45
Politique de rémunération des collaborateurs 46

Lexique 47

L'édito.

par Laurent LE
Président d'Aestiam



Les atouts de la centralité parisienne dans un environnement incertain

En 2025, l'environnement macroéconomique a été paradoxal, mêlant résilience de l'activité et montée des incertitudes. Les conditions de taux d'intérêts, les tensions géopolitiques, les contraintes budgétaires influencent le marché de l'immobilier tertiaire en France. Chez Aestiam, nous sommes convaincus que l'incertitude persistante, avec laquelle les professionnels de l'immobilier doivent durablement composer, incite les investisseurs à privilégier des actifs sécurisés. Le marché de l'immobilier d'entreprise entre dans une phase d'exigence accrue : moins de liquidité, mais davantage de sélectivité. Dans ce nouvel équilibre, la performance immobilière repose davantage sur les fondamentaux immobiliers et la qualité intrinsèque des actifs.

L'exercice 2025 confirme la solidité des fondamentaux de votre SCPI Le Patrimoine Foncier, portée par la qualité de son patrimoine et ses implantations au cœur des marchés les plus recherchés.

La distribution est maintenue à 84,00 € par part, soit un taux de distribution de 5,79 %, supérieur à la moyenne des dix dernières années. Cette stabilité des revenus s'accompagne d'une progression de la valeur du patrimoine (droits inclus) : à périmètre constant, celle-ci augmente de +1,07% sur l'année (+0,64 % après prise en compte de l'augmentation des droits de mutation à titre onéreux décidée par les collectivités territoriales). Cette évolution est principalement portée par la bonne tenue du marché tertiaire à Paris intramuros, où les bureaux et les commerces progressent.

Les hausses de valeur sur la grande majorité des actifs sont en partie compensées par le léger recul sur l'immeuble Claude Vellefaux (Paris 10e). Une partie de l'actif est vacant. Malgré la signature d'un bail, le locataire pressenti n'a finalement pas intégré les locaux. Un accord financier a été conclu pour dédommager la SCPI. Cette situation continue toutefois de peser sur le taux d'occupation financier, qui s'établit à 82,65 % en 2025.

Par ailleurs, votre SCPI est confrontée à un contentieux locatif et à une situation d'impayé sur l'actif de Nancy. Le 11 février 2026, la Cour d'appel de Nancy a confirmé la décision du juge des référés et a condamné le locataire à régler sa dette. Par ailleurs, une négociation a été entamée avec le locataire du 15 rue de Milan qui rencontre des difficultés dans son exploitation, afin de préserver les intérêts des porteurs et anticiper une relocation fluide.

Enfin, la cession de l'actif de Sophia-Antipolis, qui était non contributif à la performance, finalisée en 2025, a généré une plus-value brute de 1,3 M€. Elle s'inscrit dans la stratégie de rotation du patrimoine, visant à renforcer l'identité parisienne de la SCPI et à cristalliser les plus-values.

Au 31 décembre 2025, la valeur de reconstitution ressort à 2 080,39 € par part, en hausse de 2,51 % sur un an et sensiblement supérieure aux prix d'exécution observés sur le marché secondaire. Dans le contexte actuel du marché immobilier, Le Patrimoine Foncier conserve de solides atouts : son patrimoine, diversifié et implanté dans les secteurs géographiques les plus recherchés, un taux de distribution reflétant la gestion active et des réserves importantes. Adossée à ses fondamentaux et à un prix de part en situation de décote, Le Patrimoine Foncier dispose de perspectives favorables dans la durée.

Laurent LE

Source : Aestiam



Le marché immobilier.

I. ÉCONOMIE FRANÇAISE EN 2025 : STABILISATION MONÉTAIRE, FRAGILITÉ BUDGÉTAIRE ET REPRISE MESURÉE

En 2025, l'économie française a évolué dans un environnement macroéconomique contrasté, marqué par une désinflation confirmée et des fragilités structurelles persistantes. L'inflation la plus faible de la zone euro, s'est établie à 1,0 % en 2025, avec une prévision de 1,1 % pour 2026 selon les projections de BNP Paribas. Ce reflux de l'inflation n'a toutefois pas suffi à restaurer la confiance des ménages et des entreprises, limitant le redressement de la consommation intérieure.

La croissance du PIB français a atteint 0,9 % en 2025 soit légèrement en retrait de la zone euro (1,5 %), mais devrait se modérer à 1,1 % en 2026 selon les estimations de BNP Paribas (janvier 2026), contre 1,6 % pour la zone euro. La France se distingue ainsi par une trajectoire de croissance inférieure à la moyenne européenne, pénalisée par ses difficultés politiques et budgétaires internes. L'échec des discussions budgétaires a conduit pour la deuxième année consécutive au recours à une loi spéciale, affaiblissant la capacité d'action publique dans un cadre financier déjà contraint.

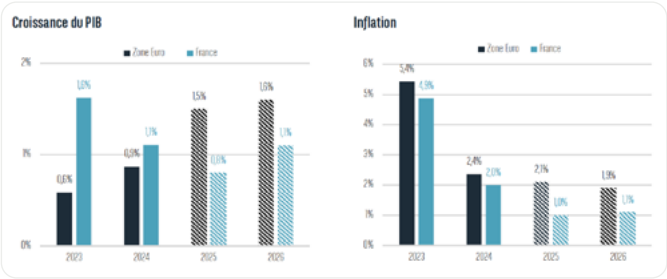


Figure 1 - Source : BNPP Real Estate

Sur le plan monétaire, la Banque Centrale Européenne (BCE) a maintenu ses taux directeurs inchangés depuis juin 2025, après un cycle de détente amorcé en 2024. Les projections d'inflation à 1,9 % en zone euro pour 2026, combinées à une croissance modérée, plaident pour une poursuite de cette stabilité. En parallèle, la montée des tensions géopolitiques avec les États-Unis pourrait pousser les États membres à accroître leurs dépenses de défense dans le cadre du programme Readiness2030, ce qui constitue un risque budgétaire additionnel pour les pays déjà fortement endettés, dont la France.

Le rendement de l'OAT à 10 ans a clôturé l'année 2025 à 3,56 % et devrait rester soumis à des pressions haussières, en dépit de la stabilisation des taux courts. Ce niveau de taux longs continue de peser sur le « yield gap » immobilier, constituant un point de vigilance pour les investisseurs en quête de prime de risque attractive sur les actifs tertiaires.

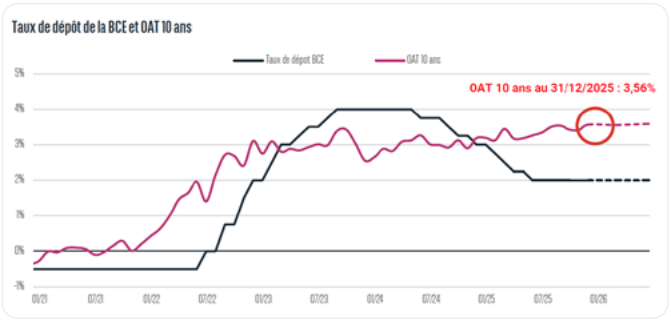


Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche en 2025 une légère progression, atteignant 17,1 milliards d'euros engagés sur l'année, soit une hausse de +8 % par rapport à 2024. Cette amélioration est en grande partie portée par un quatrième trimestre solide, avec 6 milliards d'euros investis (+9 % sur un an). Les volumes demeurent néanmoins inférieurs de 27 % à la moyenne des cinq dernières années, témoignant d'une reprise encore partielle et différenciée.

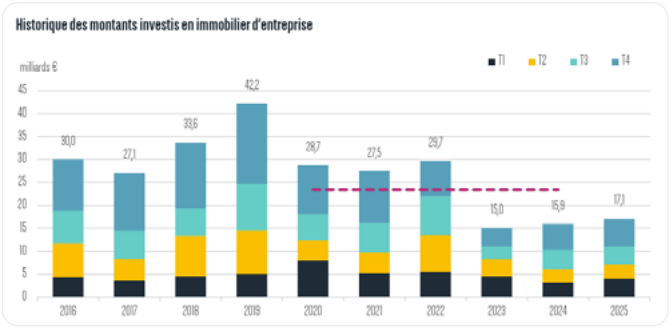


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

Sur le plan structurel, le marché a bénéficié de 29 transactions supérieures à 100 millions d'euros, représentant 37 % des volumes investis. Avec 797 transactions recensées, la taille moyenne unitaire

s'élève à 21 millions d'euros, un chiffre en légère progression depuis deux ans, illustrant un retour progressif des investisseurs vers des actifs de plus grande envergure. On observe une dichotomie persistante entre un marché très granulaire (part non négligeable de la tranche < 50 M€) et une tranche supérieure à 200 M€ en nette augmentation, cristallisée autour de quelques transactions emblématiques : le portefeuille Kering (837 M€), Solstys – Paris 8e (435 M€), Tour Trinity à La Défense (348 M€) et le Pullman Paris Montparnasse (environ 310 M€).

Sur le plan des profils d'acquéreurs, les investisseurs privés ont confirmé leur dynamisme aux côtés des capitaux internationaux. La France concentre 57 % des volumes, suivie des États-Unis (20 %) et des Émirats Arabes Unis (6 %). Ce retour des capitaux étrangers, conjugué à une amélioration des perspectives macroéconomiques, crée un environnement favorable à une stabilisation puis une reprise plus franche du marché. Dans ce contexte, les volumes d'investissement pourraient se maintenir autour de 17 à 18 milliards d'euros en 2026, avant d'envisager une phase de croissance plus soutenue à l'horizon 2027-2028.

Sur le front des taux de rendement, les taux prime ont enregistré des ajustements limités. En bureaux, Paris QCA termine l'année à 4,10 % (+10 pdb vs 2024), tandis que le taux prime logistique est resté stable à 4,90 %. Le commerce pied d'immeuble parisien affiche quant à lui une compression de -25 pdb, soit 4,00 %, confirmant l'attrait durable des emplacements prime en centre-ville. La remontée de l'OAT pourrait tirer les taux de rendement à la hausse, mais les actifs prime de bureau et de commerce parisiens devraient résister, portés par la rareté de l'offre et la demande des investisseurs core.

III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

1. Marché Bureaux – IDF

Le marché des bureaux franciliens connaît en 2025 une reprise marquée en matière d'investissement, porté principalement par Paris intra-muros. L'Île-de-France enregistre 2,4 milliards d'euros au seul quatrième trimestre 2025, lui permettant d'acter une hausse globale de +51 % par rapport à 2024. Paris intra-muros reste la zone la plus dynamique, concentrant près de 80 % des volumes franciliens pour la deuxième année consécutive, confirmant la polarisation extrême du marché autour des emplacements centraux.

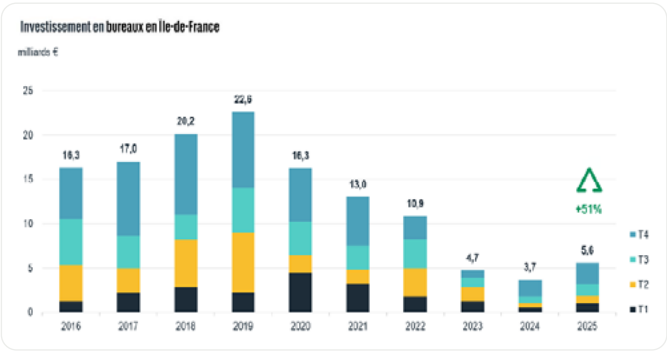


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

Au total, le bureau représente 40 % des volumes engagés en immobilier d'entreprise en 2025. Le Croissant Ouest et la 1ère Couronne ont enregistré peu de transactions de très grande envergure, mais ont constitué le terrain d'activité d'investisseurs recherchant des expositions sur de plus petits volumes. La polarisation entre actifs centraux et actifs périphériques reste structurante : la vacance et la moindre liquidité des marchés secondaires continuent de peser sur la formation des prix en dehors du QCA.

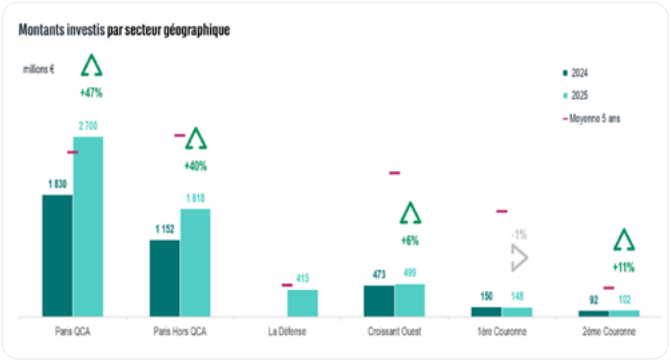


Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

2. Marché Bureaux – Régions

En régions, les marchés de bureaux enregistrent un repli significatif de -19 % en 2025. Des baisses marquées sont observées à Lyon et à Lille, pénalisées par le recul d'activité des SCPI historiques, moins présentes et se positionnant sur de plus petits volumes. Toulouse et Bordeaux font exception en montrant davantage de résilience. Les taux de rendement prime en régions, qui avaient enregistré une forte hausse en raison d'une moindre liquidité du marché, disposent d'une marge d'ajustement suffisante pour n'afficher qu'une correction limitée au cours des prochains trimestres. À titre indicatif, Lyon affiche un taux prime de 5,70 % et Lille de 5,85 % fin 2025.

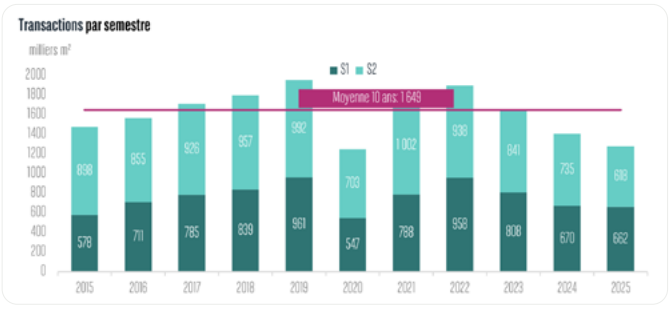


Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

L'investissement en commerce franchit de nouveau la barre des 3 milliards d'euros en 2025, affichant une progression de +14 % par rapport à 2024, pour représenter 18 % des volumes totaux engagés. Le commerce de centre-ville confirme sa position dominante en concentrant 56 % des montants investis, soit près de 1,7 milliard d'euros transactés sur l'année. Paris intra-muros se distingue particulièrement, représentant à lui seul plus de la moitié des volumes investis sur ce segment.

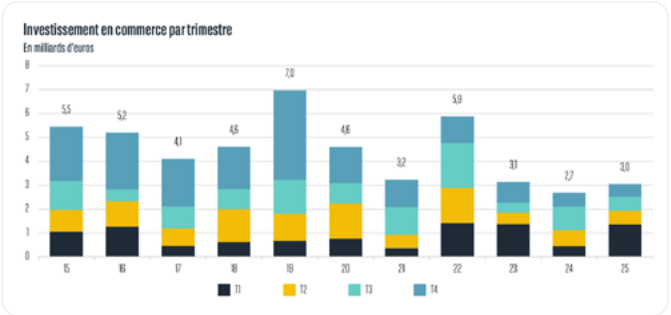


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

Le marché reste largement animé par des investisseurs européens, à l'exception notable d'un acteur émirati. La transaction phare de

l'année demeure la cession du portefeuille Kering à Ardian pour 837 millions d'euros. Cette dynamique confirme la résilience des actifs de commerce de pied d'immeuble en emplacement N°1, portés par la rareté de l'offre et la compétition entre investisseurs core pour les actifs emblématiques. En termes de taux de rendement, le pied d'immeuble parisien a enregistré une compression de -25 pdb, témoignant de la robustesse de la demande pour ce segment.

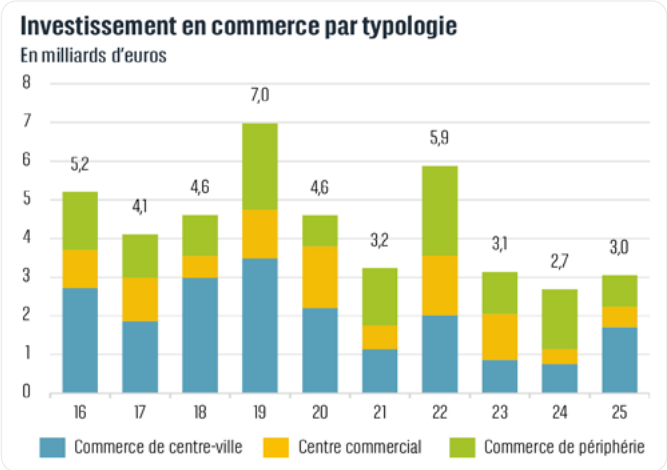


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

V. MARCHÉ DES SCPI

Dans ce contexte de reprise progressive du marché de l'investissement, les véhicules de placement collectif amorcent une stabilisation de leur activité. Au 4e trimestre 2025, la capitalisation totale des SCPI atteint 89,09 milliards d'euros, en légère progression annuelle de +0,6 %, traduisant une normalisation progressive après les ajustements de valorisation observés en 2023-2024.

La collecte nette annuelle cumulée s'élève à 4,56 milliards d'euros, en progression de +29,2 % sur un an. Le 4e trimestre participe pleinement à cette hausse avec 1,27 milliard d'euros de collecte nette (+22,6 % par rapport au T4 2024), confirmant un regain d'intérêt des épargnants après une année 2024 plus attentiste. Si les volumes de collecte brute avaient marqué un repli significatif en 2024 (-38 % à 4,7 milliards d'euros), les signaux d'amélioration se multiplient en 2025 : amélioration de la prime de risque par rapport au Swap 5 ans, conditions de financement moins contraignantes et reprise graduelle de la demande d'actifs prime.

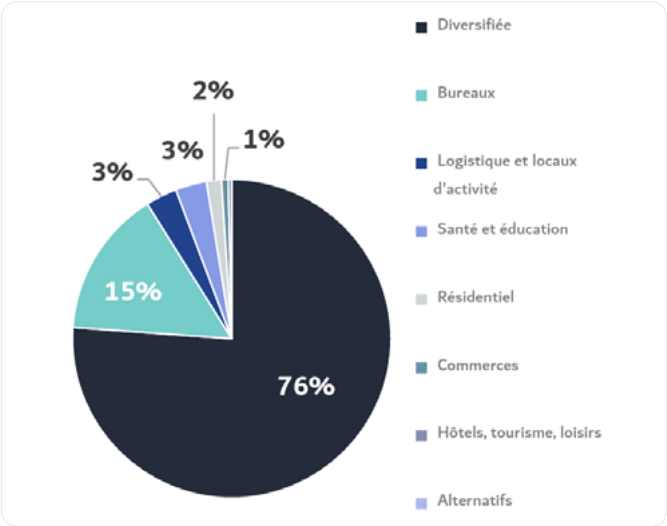


Figure 9 - Source : ASPIM

Les stratégies diversifiées concentrent toujours l'essentiel des flux, représentant 76 % de la collecte, illustrant une préférence marquée des épargnants pour la mutualisation sectorielle. Les levées de fonds mondiales en immobilier privilégient désormais le résidentiel, les centres de données et la logistique industrielle, orientations qui se reflètent dans les stratégies de collecte les plus dynamiques. Les SCPI à prépondérance bureaux restent quant à elles pénalisées par les ajustements de valeurs engagés depuis 2023, dans un contexte où la question des valorisations n'est pas encore entièrement purgée.

Les parts en attente de retrait représentent 2,8 milliards d'euros à fin 2025, soit 3,14 % de la capitalisation. Ce volume, bien que significatif, reste globalement contenu à l'échelle du marché. Il masque toutefois des situations contrastées selon les véhicules, certains rencontrant des tensions de liquidité plus marquées, liées aux conditions de marché et aux caractéristiques de leur patrimoine. La stabilisation progressive des valeurs vénales, amorcée au second semestre 2025, constitue un préalable nécessaire à la restauration durable de la confiance des épargnants.

L'année 2025 apparaît davantage comme une année de transition que de véritable reprise.

VI. PERSPECTIVES 2026

L'année 2026 s'annonce sous le signe d'une volatilité financière persistante, dans un contexte géopolitique qui demeure source d'incertitudes significatives. Si l'OAT tend à se stabiliser autour de 3,50 %, un retour vers les 4 % ne peut être écarté, notamment en cas de prolongement des tensions au Moyen-Orient, de regain des pressions inflationnistes importées ou de nouvelles turbulences budgétaires en zone euro. Dans ce cadre, la prime de risque immobilière par rapport aux taux sans risque reste sous tension, et toute remontée de l'OAT viendrait mécaniquement peser sur les valeurs vénales et freiner la reprise des transactions.

Les conditions de financement s'améliorent marginalement : la concurrence entre prêteurs tend à comprimer les marges, et les banques devraient progressivement renforcer leur activité d'origination. Toutefois, cette amélioration reste fragile et conditionnée à la stabilité de l'environnement de taux. Le financement ne redevient relutif que pour les opérations adossées à des actifs prime, bien loués et bien localisés — les actifs secondaires continuant de faire face à des conditions d'accès au crédit plus restrictives. Dans ce contexte, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise pourraient se maintenir dans une fourchette de 15 à 17 milliards d'euros en 2026, sous réserve d'une stabilisation du contexte macro financier, avant d'envisager une reprise plus franche à l'horizon 2027-2028.

Quatre tendances continueront de structurer le marché en 2026 : la polarisation croissante entre actifs prime centraux et actifs secondaires, avec un écartement des taux de rendement entre les deux segments ; la poursuite des stratégies de diversification vers les actifs alternatifs (résidentiel géré, centre de données, hôtellerie, santé), moins sensibles aux cycles de taux ; la sélectivité accrue des investisseurs sur la qualité intrinsèque des actifs et leur profil ESG ; et enfin, la question des valorisations, qui n'est pas encore entièrement purgée sur l'ensemble des classes d'actifs et demeure un prérequis à un retour plus franc de la liquidité. 2026 sera encore un marché d'adaptation et de patience, où la sélection des actifs primera sur le momentum de marché.



72 Rue Saint Dominique - 75007 PARIS

1

Rapport de la société de gestion.

Les chiffres clés.

au 31/12/2025



5,79 %
Taux de distribution 2025

10,69 %
Taux de Rendement Interne à 20 ans

120 M€
Capitalisation

3 087
Nombre d'associés

31
Nombre d'immeubles

1 428 €
Prix acquéreur

Valeur de reconstitution : 2 080,39 €/part
Valeur de réalisation : 1 842,41 €/part

Prix vendeur : 1 300,55 €

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du rapport.

Votre patrimoine.

au 31/12/2025

31	52	35 127 m²	154 M€
Immeubles	Locataires	Surfaces	Valeur d'expertise (+1,07% par rapport à 2024)*

Répartition sectorielle et géographique

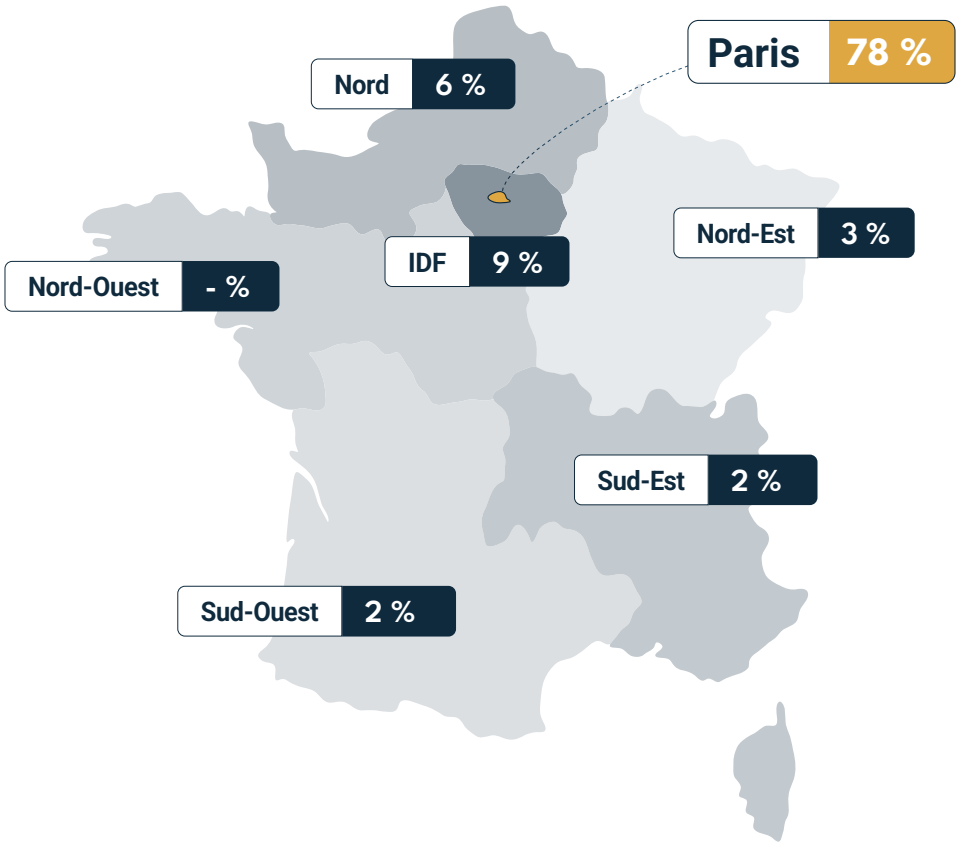
% de la valeur vénale des actifs

41 % Bureaux

42 % Enseignement

13 % Commerces

4 % Locaux d'activités



	PARIS	RÉGION PARISIENNE	RÉGIONS	TOTAL
BUREAUX	43,91 M€ **29 %**	9,98 M€ **6 %**	9,39 M€ **6 %**	**63,28 M€ 41 %**
ENSEIGNEMENT	64,46 M€ **42 %**			**64,46 M€ 42 %**
COMMERCES	10,25 M€ **7 %**		9,04 M€ **6 %**	**19,29 M€ 13 %**
LOCAUX D'ACTIVITÉS	1,30 M€ **0,5 %**	4,21 M€ **3 %**	1,11 M€ **0,5 %**	**6,62 M€ 4 %**
TOTAL	**119,92 M€ 78 %**	**14,19 M€ 9 %**	**19,54 M€ 13 %**	**153,65 M€ 100 %**

* à périmètre constant, droits inclus.

Gestion locative.

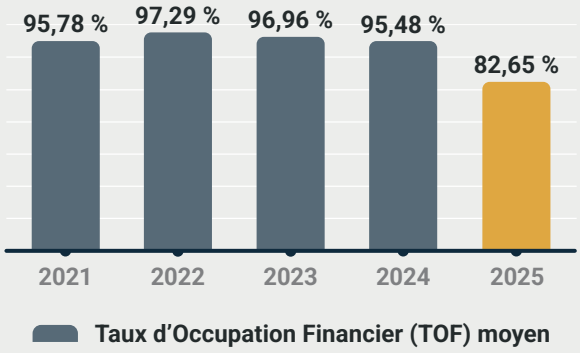
au 31/12/2025

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) moyen en 2025

TOF MOYEN 2025	82,65 %	17,35 %

- **78,31 %** de locaux occupés
- **1,42 %** de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **2,92 %** de locaux vacants sous promesse de vente
- **0,00 %** de locaux vacants en restructuration
- **17,35 %** de locaux vacants en recherche de locataire

Évolution du Taux d'Occupation Financier (TOF) moyen sur les 5 dernières années



WALB

2,77 ans

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

WALT

3,87 ans

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.

Les immeubles vacants sur le patrimoine au 31/12/2025

LOCALISATION	TYPOLOGIE	SURFACES VACANTES (M²)	VACANCE FINANCIÈRE
29/31 avenue Claude Vellefaux - 75010 Paris	Enseignement	4 221	17,42 %
3 rue Clairaut 75017 Paris	Bureaux	430	0,53 %
13 rue de Lourdes 31300 Toulouse	Bureaux	328	0,29 %
55 place Rihour 59000 Lille	Commerces	120	0,19 %
25 rue Claude Tillier 75012 Paris	Enseignement	36	0,07 %
	TOTAL	**5 135 M²**	**18,50 %**

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du rapport.

Évolution du patrimoine.

Les acquisitions

Lors de l'exercice 2025, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

Les cessions



Valbonne (06)

Cédé le	06/11/2025
Date d'acquisition	14/10/2000
Typologie	Bureaux
Surface	4 466 m²
Prix net vendeur	4,87 M€

Les travaux

Travaux immobilisés

Les travaux immobilisés correspondent aux dépenses qui viennent améliorer durablement les immeubles ou en prolonger la durée de vie. Contrairement à des charges courantes, ces travaux sont inscrits à l'actif du patrimoine, car ils contribuent à en augmenter la valeur ou la qualité (rénovations lourdes, restructurations, améliorations techniques, etc.).

Montant au titre de l'année : 148 K€

Gros entretien (PGE – Provisions pour gros entretien)

La provision pour gros entretien correspond à une estimation, réalisée immeuble par immeuble, des travaux importants à prévoir sur les cinq prochaines années afin de maintenir les actifs en bon état.

Cette estimation est ensuite répartie de manière progressive dans le temps, afin d'anticiper financièrement ces dépenses. Lorsque les travaux sont effectivement réalisés, la provision constituée est utilisée, reflétant ainsi la consommation réelle sur l'année.

À la fin de l'année 2025, la provision totale s'élève à 4,14 M€, comprenant une dotation de 3,98 M€ et une reprise de 3,57 M€. Le montant réellement engagé au cours de l'exercice s'élève à 62 K€.

Travaux d'entretien

Les travaux d'entretien regroupent les interventions courantes réalisées pour assurer le bon fonctionnement des immeubles (réparations, maintenance, remises en état).

Ils sont comptabilisés directement en charges et participent au maintien de la qualité du patrimoine et du confort des locataires au quotidien.

Montant au titre de l'année : 110 K€



Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2025 :

	ADRESSE	TYPOLOGIE	MONTANT HT
	29/31 avenue Claude Vellefaux - 75010 Paris	Enseignement	222 K€
	25 rue Claude Tillier - 75012 Paris	Enseignement	25 K€
	13 rue de Lourdes - 31300 Toulouse	Bureaux	14 K€
	Arche des Dolines - 06560 Sophia Antipolis	Bureaux	10 k€
	56 rue Daguerre - 75014 Paris	Commerces	8 K€
		AUTRE	**41 K€**
		TOTAL	**320 K€**

Le marché des parts.

au 31/12/2025

29 octobre 1968
Date de création

1 428 €/part
Prix acquéreur au 31/12/2025

153 €/part
Valeur nominale

Évolution du capital

	2021	2022	2023	2024	2025
Montant du capital nominal au 31/12 (en €)	12 852 000	12 852 000	12 852 000	12 852 000	**12 852 000**
Nombre de parts au 31/12	84 000	84 000	84 000	84 000	**84 000**
Nombre d'associés au 31/12	3 239	3 189	3 159	3 155	**3 087**
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Néant	Néant	Néant	Néant	**Néant**
Prix acquéreur au 31/12 (en €/part)	1 220,98	1 375,00	1 476,81	1 476,81	**1 428,00**

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix acquéreur au 31/12 (en €/part)	1 220,98	1 375,00	1 476,81	1 476,81	**1 428,00**
Variation du prix de la part [1]	1,09 %	12,61 %	7,40 %	0%	**- 3,30 %**
Prix acquéreur moyen (en €/part)	1 199,90	1 319,39	1 467,32	1 477,26	**1 469,10**
Taux de rendement interne à 20 ans [2]	11,65 %	12,13 %	12,31 %	11,77 %	**10,69 %**

Évolution des conditions de retrait

	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	1 625	1 066	866	1 089	**584**
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	1,93 %	1,27 %	1,03 %	1,30 %	**0,69 %**
Demande de cessions ou de retraits en suspens	175	63	681	99	**275**

[1] Variation du prix acquéreur de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur au 31 décembre de l'année N et le prix acquéreur au 1er janvier de l'année N divisé par le prix acquéreur au 1er janvier de l'année N.

[2] Taux de rendement interne calculé sur 20 ans, il mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués.

Résultats.

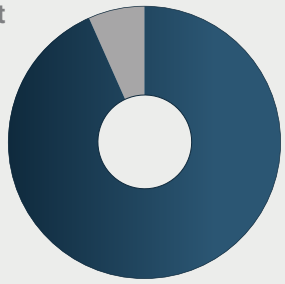
au 31/12/2025

Répartition du dividende brut par part en 2025

85,48 €

Dividende brut par part 2025

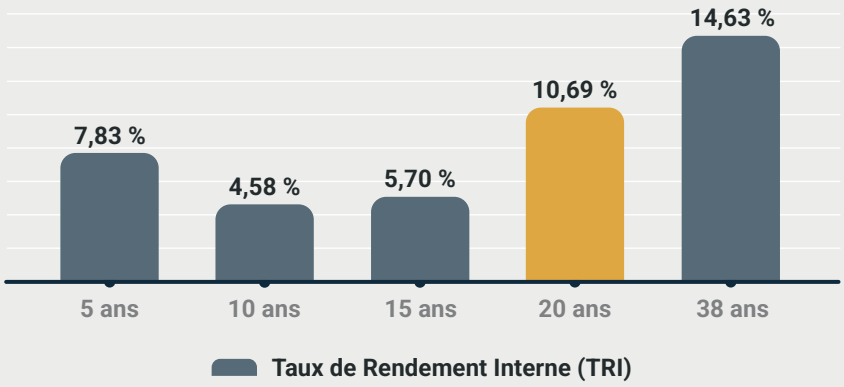
- **84,00 €** Dividende net
- **1,48 €** Fiscalité des plus-values immobilières



Évolution de la distribution sur les 5 dernières années



Taux de Rendement Interne (TRI)



Répartition du résultat de l'exercice sur 2025 (en €)

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2025	**8 317 126**	**99,01 €/PART**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2024	3 687 050	43,89 €/part
RÉSULTAT DISPONIBLE	**12 004 176**	**142,91 €/PART**
Dividende proposé à l'Assemblée Générale par part en jouissance sur l'année entière	**- 7 056 000**	**84,00 €/part**
Report à nouveau après affectation du résultat	4 948 176	58,91 €/part

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

	2021	2022	2023	2024	2025
TAUX DE DISTRIBUTION	**5,39 %**	**6,65 %**	**6,21 %**	**5,72 %**	**5,79 %**
prix moyen pondéré de la part	1 199,90	1 319,39	1 467,32	1 477,26	**1 469,10**
DIVIDENDE BRUT	**65,70**	**79,76**	**81,99**	**84,00**	**85,48**
Versement exceptionnel sur la plus-value	-	-	-	-	**-**
Fiscalité des plus-values immobilières [1]	-	0,77	-	-	**1,48**
DIVIDENDE NET	**65,70**	**78,99**	**81,99**	**84,00**	**84,00**
Report à nouveau cumulé (en €/part) (y compris le résultat de l'exercice)	35,41	36,16	38,61	43,89	**58,91**

[1] Acquitté par la SCPI pour le compte des associés.

Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

Les éléments de l'exercice 2025 sont établis pour 84 000 parts. Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.

	2021 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS	2022 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS	2023 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS	2024 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS	2025 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS
PRODUITS										
Recettes locatives brutes	91,01	94,68%	106,37	99,68%	115,85	99,84%	118,84	99,43%	103,21	77,91%
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	5,12	5,32%	0,34	0,32%	0,19	0,16%	0,68	0,57%	29,26	22,09%
TOTAL PRODUITS	**96,12**	**100,00%**	**106,71**	**100,00%**	**116,04**	**100,00%**	**119,51**	**100,00%**	**132,47**	**100,00%**
CHARGES										
CHARGES EXTERNES										
Commission de gestion	7,56	7,86%	7,91	7,42%	8,27	7,13%	7,82	6,54%	7,41	5,60%
Autres frais de gestion	3,12	3,25%	4,39	4,11%	5,78	4,98%	5,22	4,37%	3,81	2,87%
Entretien du patrimoine	21,88	22,77%	10,26	9,61%	2,82	2,43%	6,07	5,08%	0,74	0,56%
Charges locatives non récupérables	7,82	8,13%	3,91	3,66%	3,85	3,32%	4,37	3,65%	6,47	4,88%
TOTAL CHARGES EXTERNES	**40,38**	**42,01%**	**26,46**	**24,80%**	**20,72**	**17,86%**	**23,48**	**19,65%**	**18,43**	**13,91%**
AUTRES CHARGES										
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	0,20	0,21%	- 0,76	- 0,71%	- 0,42	- 0,36%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	- 14,53	- 15,12%	- 0,91	- 0,85%	13,35	11,50%	4,90	4,10%	4,96	3,75%
Autres provisions nettes	4,36	4,53%	2,18	2,04%	- 2,06	- 1,77%	1,84	1,54%	10,07	7,60%
TOTAL AUTRES CHARGES	**- 9,97**	**- 10,37%**	**0,51**	**0,48%**	**10,87**	**9,37%**	**6,75**	**5,65%**	**15,03**	**11,35%**
TOTAL CHARGES	**30,41**	**31,63%**	**26,97**	**25,28%**	**31,59**	**27,23%**	**30,23**	**25,29%**	**33,45**	**25,26%**
RÉSULTAT COURANT	**65,72**	**68,37%**	**80,78**	**74,72%**	**84,44**	**72,77%**	**89,28**	**74,71%**	**99,01**	**74,74%**
Report à nouveau	35,40	36,83%	35,41	33,19%	36,16	31,16%	38,61	32,31%	43,89	33,14%
Variation du report à nouveau	0,33	0,35%	0,02	0,02%	0,74	0,64%	2,45	2,05%	5,28	3,99%
Variation autres réserves	11,13	11,58%	4,09	3,83%	0,00	0,00%	3,64	3,05%	17,53	13,24%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	**65,70**	**68,35%**	**78,99**	**74,03%**	**81,99**	**70,66%**	**84,00**	**70,29%**	**84,00**	**63,41%**
Distribution exceptionnelle	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	**65,70**	**68,35%**	**78,99**	**74,03%**	**81,99**	**70,66%**	**84,00**	**70,29%**	**84,00**	**63,41%**

Emploi des fonds (en K€)

	TOTAL AU 31/12/2024	VARIATION 2025	TOTAL AU 31/12/2025
+ Fonds collectés	**16 691**	**-**	**16 691**
+ Cession d'immeubles	**24 471**	**4 766**	**29 237**
+ Divers (réserve)	**8 709**	**-**	**8 709**
+ Emprunts	**-**	**-**	**-**
- Reconstitution R.A.N	-	-	-
- Commissions de souscription	-	-	-
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	- 62 767	- 148	- 62 914
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers	3 243	444	3 687
SOMME RESTANT À INVESTIR	**- 9 652**	**5 062**	**- 4 590**

Évolution du patrimoine de la société (en €)

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ EN	2021	2022	2023	2024	2025
Capitaux propres au 31 décembre	**39 829 752** 474,16 €/part	**40 235 542** 478,99 €/part	**40 441 854** 481,45 €/part	**41 191 484** 490,37 €/part	**43 925 448** 522,92 €/part
Valeur d'expertise du patrimoine Valeur vénale des immeubles hors droits	**144 694 000** 1 722,55 €/part	**147 490 000** 1 755,83 €/part	**146 875 000** 1 748,51 €/part	**156 375 000** 1 861,61 €/part	**153 650 000** 1 829,17 €/part
Valeur de réalisation de la société Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	**137 257 848** 1 634,02 €/part	**139 103 724** 1 656,00 €/part	**139 579 243** 1 661,66 €/part	**151 191 712** 1 799,90 €/part	**154 762 560** 1 842,41 €/part
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	**154 632 302** 1 840,86 €/part	**157 092 905** 1 870,15 €/part	**157 554 181** 1 875,65 €/part	**170 467 761** 2 029,38 €/part	**174 752 831** 2 080,39 €/part

Facturation à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	ARTICLE D.441 I.1° FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES					ARTICLE D.441 I.2° FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES				
	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					33					184
Montant total des factures concernées HT (en K€)	5	7	10	20	42	5	39	203	1 142	1 388
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,2%	0,3%	0,4%	0,9%	1,9%					
% du chiffre d'affaires HT de l'exercice						0,0%	0,3%	1,8%	9,9%	12,1%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES										
Nombre de factures exclues					N/A					N/A
Nombre total des factures exclues					N/A					N/A
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L 441-6 OU ARTICLE L 443-1 DU CODE DE COMMERCE)										
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs					Paiement à réception des factures par le client				

L'endettement de la SCPI.

au 31/12/2025

0 %

Ratio dettes et autres engagements

La SCPI est autorisée par l'Assemblée Générale à recourir à l'endettement dans la limite globale de 8 M€.

Leviers AIFM au 31/12/2025 :

Méthode brute ..... **100 %**

Méthode de l'engagement ..... **100 %**



- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires





15 Rue de Milan - 75009 PARIS

2

Comptes de l'exercice.

au 31/12/2025

État du patrimoine en K€

	au 31/12/2025		au 31/12/2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-		-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-		-	-
Terrains et constructions locatives	46 951	153 650	50 096	156 375
Immobilisations en cours	-		-	
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-4 138		-3 721	
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	**42 813**	**153 650**	**46 375**	**156 375**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF C	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF NC	-	-	-	-
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	**-**	**-**	**-**	**-**
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	137	137	129	129
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 969	1 969	1 903	1 903
Autres créances	171	171	285	285
Provision pour dépréciation des créances	- 474	- 474	- 429	- 429
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	5 561	5 561	3 097	3 097
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	**7 364**	**7 364**	**4 987**	**4 987**
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes financières	- 2 127	- 2 127	- 4 895	- 4 895
Dettes d'exploitation	- 480	- 480	- 431	- 431
Dettes diverses	- 2 318	- 2 318	- 4 317	- 4 317
Provisions pour risques et charges	- 1 326	- 1 326	- 526	- 526
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	**- 6 251**	**- 6 251**	**- 10 170**	**- 10 170**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	**-**	**-**	**-**	**-**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**43 925**		**41 191**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**154 763**		**151 192**

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2025 (en K€)

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION DU RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	12 852	-	-	12 852
Capital remboursé	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	3 839	-	-	3 839
Primes d'émission remboursée	-	-	-	-
Primes de fusion	-	-	-	-
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	-	-	-	-
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	11 800	-	1 473	13 273
Réserves	9 013	-	-	9 013
Report à nouveau	3 243	444	-	3 687
Résultat de l'exercice	7 500	- 7 500	8 317	8 317
Acomptes sur distribution	- 7 056	7 056	- 7 056	- 7 056
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	**41 191**	**-**	**2 734**	**43 925**

Compte de résultat de l'exercice en K€	au 31/12/2025	au 31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	8 670	9 982
Loyers incidence Covid	-	-
Charges refacturées	1 325	1 444
Produits annexes	634	2
Reprise de provision pour gros entretien	3 568	3 083
Indemnités d'assurance	5	
Transfert de charges immobilières		7
TOTAL I (PRODUITS IMMOBILIERS)	**14 201**	**14 517**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 1 325	- 1 444
Travaux de gros entretien	- 62	- 510
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 110	- 76
Dotation aux provisions pour gros entretien	- 3 985	- 3 495
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 434	- 291
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	**- 5 915**	**- 5 816**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I+II)	**8 286**	**8 702**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	2	2
Reprise de provisions pour risque	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	-
TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)	**2**	**2**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Commissions de la société de gestion	- 623	- 657
Charges d'exploitation de la société	- 242	- 269
Charges prélevées sur capitaux propres	-	-
Diverses charges d'exploitation		
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	- 800	-
Dépréciation des créances douteuses	- 48	- 156
TOTAL II (CHARGES D'EXPLOITATION)	**- 1 712**	**- 1 082**
RÉSULTAT D'EXPL. AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMO B = (I+II)	**- 1 710**	**- 1 081**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)	**-**	**-**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 82	- 176
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	**- 82**	**- 176**
RÉSULTAT FINANCIER C = (I+II)	**- 82**	**- 176**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	1 824	55
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	**1 824**	**55**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	**-**	**-**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I+II)	**1 824**	**55**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**8 317**	**7 500**

Annexe aux comptes.

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dont le total est de 43 925 K€ dégageant un bénéfice de 8 317 K€.

- L'annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication «non applicable» remplace les états «Néant» et est une information en elle-même.

1. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Évaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. INFORMATIONS SUR LES COMPTES	
2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 État des amortissements	PRODUITE
2.4 État des provisions	PRODUITE
2.5 Écart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
3. INFORMATIONS DIVERSES	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	Non applicable
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Résultat exceptionnel	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	Non applicable
3.12 Information complémentaire	PRODUITE
3.13 Expertise des immeubles	PRODUITE
3.14 Evènements significatifs	PRODUITE

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 MODES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 ÉVALUATION DES IMMEUBLES

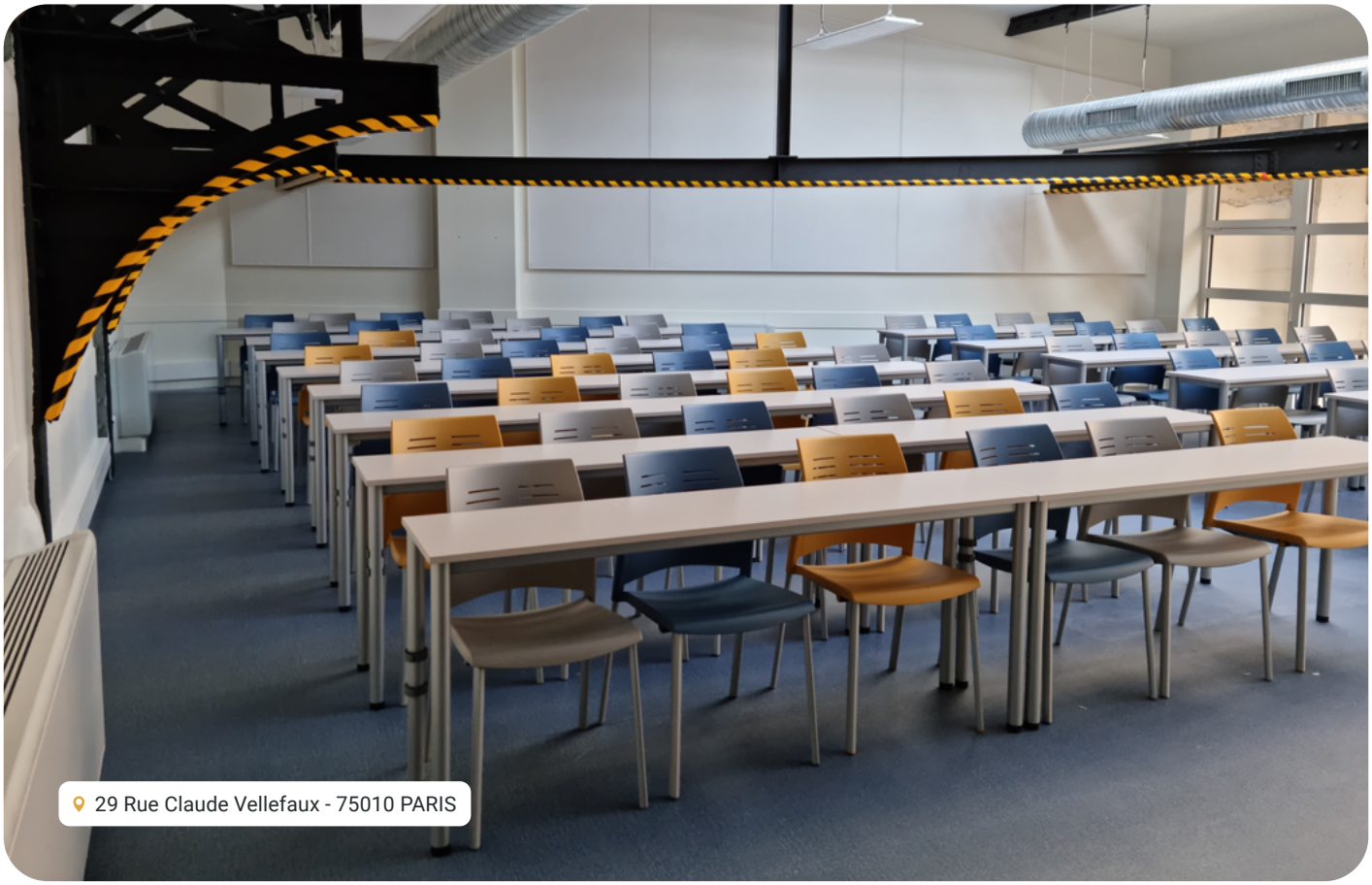
Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour le coût d'acquisition, augmenté s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement conformément à la réglementation propre aux SCPI.

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

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


29 Rue Claude Vellefaux - 75010 PARIS

1.3 PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

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.

La situation de la provision pour gros entretien est la suivante au 31/12/2025 :

		DOTATION		REPRISE		
EN K€	MONTANT PROVISION AU 31/12/2024	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	MONTANT AU PROVISION 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles 2025	3 165				- 3 165	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2026)	496		3 809		- 343	3 962
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2027)	60		176		-60	176
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2028)	0					0
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2029)	0					0
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2030)						-
TOTAL	**3 721**	**0**	**3 985**	**0**	**- 3 568**	**4 138**

1.4 FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE

Les frais d'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

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 01/01/2025	AUGMENTATION	DIMINUTION	SOLDE AU 31/12/2025
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et immeubles	43 299	-	3 293	40 006
Agencements	6 797	148	-	6 945
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Immobilisation en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Dépôts et cautionnements divers	109	11	4	116
Parts Crédit Coopératif	20	0	-	21
TOTAL GENERAL	**50 225**	**159**	**3 297**	**47 088**

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

N°	ADRESSE	DATE ACQUISITION OU D'APPORT	QUOTE-PART(%)	SURFACE (M²)	VALEUR IMMOBILISÉE (EUROS)
BUREAUX					
10000004	8 RUE DE LA FERME 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT FRANCE	27/07/1971	100	1 958	4 371 224
10000019	146 RUE MONTMARTRE 75002 PARIS FRANCE	12/07/1973	100	170	76 225
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
10000030	3 RUE CLAIRAUT 75017 PARIS FRANCE	05/07/1983	100	430	408 106
10000032	29 RUE DU MAROC 75019 PARIS FRANCE	11/05/1979	100	450	403 380
10000033	64/70 RUE DE CRIMEE 75019 PARIS FRANCE	07/01/1980	100	435	385 432
10000035	18/20 RUE RAMUS 75020 PARIS FRANCE	13/02/1980	100	532	548 994
10000045	13 RUE DE LOURDES 31300 TOULOUSE FRANCE	31/07/1996	100	991	609 796
10000048	84 RUE DE MARSEILLE 69007 LYON FRANCE	04/07/1997	100	163	144 827
10000053	LE METROPORT 59650 VILLENEUVE D'ASCQ FRANCE	11/01/1999	100	872	794 010
10000056	15-19 RUE EDOUARD DELESALLE 59000 LILLE FRANCE	01/04/2003	100	2 467	2 571 960
		SOUS-TOTAL BUREAUX		**11 652**	**15 642 234**
ENSEIGNEMENT					
10000022	29/31 AVENUE CL. VELLEFAUX 75010 PARIS FRANCE	31/08/1970	100	7 281	8 706 073
10000058	25 RUE CLAUDE TILLIER 75012 PARIS FRANCE	05/04/2005	100	2 324	5 701 408
		SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT		**9 605**	**14 407 481**
ENSEIGNEMENT/COMMERCES					
10000027	210 RUE DU FAUBOURG ST-ANTOINE 75012 PARIS FRANCE	06/05/1970	100	2 380	3 670 125
		SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT / COMMERCES		**2 380**	**3 670 125**
COMMERCES					
10000024	15/17 RUE G.CAVAIGNAC 75011 PARIS FRANCE	21/10/1970	100	114	103 665
10000029	56 RUE DAGUERRE 75014 PARIS FRANCE	25/05/1973	100	830	201 233
10000042	18 RUE GUISARDE 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	474 219
10000050	72 RUE SAINT DOMINIQUE 75007 PARIS FRANCE	11/09/1998	100	119	442 102
10000051	20 RUE JEAN DAUDIN 75015 PARIS FRANCE	28/01/1999	100	266	411 612
10000052	14/16 RUE DU PAQUIER 74002 ANNECY FRANCE	08/01/1999	100	624	1 105 255
10000057	15 RUE DU GRAND RABIN HAGUENAUER 57000 NANCY FRANCE	30/07/2003	100	2 382	3 253 269
10000060	6 PLACE DE LA REPUBLIQUE 68100 MULHOUSE FRANCE	21/12/2009	100	509	1 470 000
10000061	2 PLACE DE L HOTEL DE VILLE 24000 PERIGUEUX FRANCE	29/11/2011	100	373	220 000
10000062	8 ALLEE LEON BOURGEOIS 75007 PARIS FRANCE	21/02/2013	100	107	340 000
		SOUS-TOTAL COMMERCES		**5 839**	**8 554 927**
BUREAUX/COMMERCES					
10000063	13 15 RUE DUPATY 17000 LA ROCHELLE FRANCE	28/02/2013	100	583	1 508 190
10000064	1 BOULEVARD GEORGES ANDRIER 74200 THONON LES BAINS FRANCE	28/02/2013	100	524	764 500
		SOUS-TOTAL BUREAUX/COMMERCES		**1 107**	**2 272 690**
LOCAUX D'ACTIVITÉS					
10000049	106 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 94360 BRY SUR MARNE FRANCE	04/05/1998	100	3 031	1 265 327
10000059	ZONE DE L'ALOUETTE 62800 LIEVIN FRANCE	05/02/2009	100	1 513	1 137 849
		SOUS-TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS		**4 544**	**2 403 176**
		TOTAL SCPI LE PATRIMOINE FONCIER		**35 127**	**46 950 632**

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 (EN K€)

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

	À NOUVEAU AU 01/01/2025	DOTATION	REPRISE	SOLDE AU 31/12/2025
1. POUR DÉPRÉCIATION				
des comptes clients	- 429	- 48	2	- 474
2. POUR GROS ENTRETIEN				
Provision pour gros entretien	- 3 721	- 3 985	3 568	- 4 138
3. POUR RISQUES ET CHARGES				
Provision pour risque et charges	- 526	- 800	-	- 1 326
TOTAL GENERAL	**- 4 676**	**- 4 832**	**3 570**	**- 5 938**

Sur l'exercice 2025, 800 K€ de provisions pour risques et charges ont été passées dans les comptes pour refléter le risque lié à un contentieux avec un locataire.

2.6 AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Le résultat 2024 était de 7 500 K€ Il a été distribué un dividende de 7 056 K€ et la différence, soit 444 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 2025 à 3 687 K€, il se décompose comme suit :

	EN K€
Report à nouveau au 01/01/2025	3 243
Affectation du résultat 2024	444
TOTAL DU REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2025	**3 687**

III. Informations diverses

3.1 PRODUITS À RECEVOIR

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

EN K€	SOLDE AU 31/12/2025
Charges locatives à régulariser	379
Factures à établir	20
SOUS TOTAL	**399**
Autres créances : Avoirs à recevoir	9
Autres créances : produits à recevoir	-
Autres créances : Etat produits à recevoir	2
SOUS TOTAL	**10**
TOTAL	**410**

3.2 CHARGES À PAYER

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

EN K€	SOLDE AU 31/12/2025
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	- 59
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	- 160
Dettes d'exploitation - Locataires avoir a établir	- 14
SOUS TOTAL	**- 233**
Dettes diverses - Charges à payer	- 13
Dettes diverses - Charges d'état à payer	-
SOUS TOTAL	**- 13**
Dettes financières - Intérêts courus à payer	- 36
TOTAL	**- 283**

3.7 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

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

EN K€	31/12/2025
Dividendes 2019 et antérieurs prescrits	1 824
TOTAL	**1 824**

3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITÉS DE CAISSE

L'emprunt court terme de 4 M€ souscrit le 13/12/2021 auprès de la banque Crédit Agricole Ile de France et renouvelé le 13/12/2023 a été entièrement remboursé.

La SCPI dispose également d'une facilité de caisse de 4 M€ au maximum, plus utilisée au 31/12/2025.

Votre SCPI n'a plus de dettes bancaires à la clôture de l'exercice 2025.

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 153 650 K€.

3.14 EVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS

La reprise des dividendes non réclamés impacte le résultat de l'exercice 2025 à deux niveaux :

- À hauteur de 1 824 K€ en produits exceptionnels. En effet, l'annulation des dividendes non versés depuis plus de 7 ans ne résulte pas de l'activité courante de la SCPI, n'est pas récurrente et présente un caractère significatif au regard des états financiers. Nous pouvons ainsi l'analyser comme un événement majeur et inhabituel au sens du Plan Comptable Général applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 (règlement ANC n° 2022-06).
- À hauteur de 183 K€ en produits annexes à concurrence des dividendes de 2019 (N-6) non réclamés.

Détail de l'état du patrimoine.

au 31/12/2025

Détail de l'actif (en K€)

	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	40 006	43 299
Agencements	6 945	6 797
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	**46 951**	**50 096**
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS		
Locataires	1 570	1 741
Factures à établir	20	10
Charges à régulariser	379	153
Autres débiteurs	-	-
TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	**1 969**	**1 903**
AUTRES CRÉANCES		
TVA crédit	-	-
TVA déductible	-	-
TVA à régulariser	65	69
Produit à recevoir - Etat	2	-
Produit à recevoir	-	-
Avoirs à recevoir	101	212
Débiteurs divers	3	4
TOTAL AUTRES CRÉANCES	**171**	**285**
DISPONIBILITÉS		
Comptes bancaires courants	5 561	3 097
Comptes à terme	-	-
TOTAL DISPONIBILITÉS	**5 561**	**3 097**

Détail du passif (en K€)

	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
DETTES FINANCIÈRES		
Dettes bancaires	-	- 500
Comptes bancaires créditeurs	-	- 1 779
Dépôts et cautionnements	- 2 091	- 2 595
Intérêts courus	- 36	- 22
Autres dettes financières	-	0
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	**- 2 127**	**- 4 895**
DETTES D'EXPLOITATION		
Factures Non Parvenues	- 59	- 79
Fournisseurs d'exploitation	- 64	- 38

	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
Charges à régulariser	- 160	- 125
Locataires créditeurs	- 135	- 126
Dettes gérance	- 48	- 49
Avoirs à établir	- 14	- 14
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	**- 480**	**- 431**
DETTES DIVERSES		
TVA	- 275	- 231
Charges d'état à payer	-	- 1
Associés	- 2 029	- 4 072
Autre	- 13	- 13
TOTAL DETTES DIVERSES	**- 2 318**	**- 4 317**

Détail des comptes de résultat.

au 31/12/2025

Produits

PRODUITS (EN K€)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
CHARGES REFACTURÉES		
Refacturation provisions sur charges	580	620
Refacturation taxe foncière	533	583
Refacturation taxe bureaux	186	221
Divers refacturations	25	21
TOTAL CHARGES REFACTURÉES	**1 325**	**1 444**
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	450	-
Indemnités d'assurance	5	-
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,…)	184	2
TOTAL PRODUITS ANNEXES	**639**	**2**
TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
Indemnités d'assurance	-	7
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**-**	**7**
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-	-
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Commissions sur arbitrages	-	-
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	**-**	**-**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits divers	1 824	55
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	**1 824**	**55**

Charges

CHARGES (EN K€)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Charges locatives non récupérables	- 106	- 48
Décret tertiaire	- 4	- 28
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**- 110**	**- 76**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges lots vacants	- 209	- 146
Taxes foncières non récupérables	- 155	- 111
Taxes bureaux non récupérables	- 59	- 22
Assurance	- 11	-
Taxes lots vacants	- 1	- 13
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**- 434**	**- 291**
RÉMUNÉRATION GÉRANCE	**- 623**	**- 657**

CHARGES (EN K€)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires experts	- 20	- 35
Honoraires commercialisation	- 13	- 90
Honoraires commissaires aux comptes	- 23	- 23
Honoraires avocats	- 51	- 14
Honoraires dépositaires	- 18	- 17
Honoraires architectes	-	-
Impôts et taxes	- 45	- 67
Information des associés	- 1	-
Conseils de surveillance	- 16	- 16
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Charges exploitation diverses	- 54	- 6
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**- 242**	**- 269**
CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES		
Honoraires frais acquisition	-	-
Commissions souscription	-	-
Commissions d'arbitrage	-	-
Commissions souscription emprunts	-	-
TOTAL CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES	**-**	**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS		
Dépréciation des créances douteuses	- 48	- 156
Dotation Provisions Risques et Charges	- 800	-
Amortissement frais d'acquisition	-	-
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS	**- 848**	**- 156**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissements droit d'occupation	-	-
Dotations amortissements agencements	-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-	-
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS	**-**	**-**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 82	- 176
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	**- 82**	**- 176**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Autres charges exceptionnelles	-	-
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-**	**-**



Conseil de Surveillance.

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale

Exercice clos le 31/12/2025

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 2025.

Le conseil de surveillance s'est réuni les 10 février, 14 avril, 16 juin et 17 novembre 2025.

Estimation du patrimoine

L'actualisation globale pour 2025 des 31 actifs de notre patrimoine immobilier fait ressortir une valorisation de 0,64 % à 153.650.000 € hors droits, à comparer aux 152.675.000 € hors droits de 2024 pour les mêmes actifs.

Les plus fortes revalorisations en valeurs vénales hors droits concernent :

- L'immeuble du 15 rue de Milan – 75009 PARIS +3,03% sur l'exercice 2025.
- L'immeuble du 106 av George Clémenceau, 94360 BRY SUR MARNE +6,58% sur l'exercice 2025.
- L'immeuble du 25 rue Claude Tillier – 75012 PARIS +1,55% sur l'exercice 2025.

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

- L'immeuble du 29/31 avenue Claude Vellefaux, 75010 PARIS -2,43% sur l'exercice 2025.
- L'immeuble du 3 rue Clairaut, 75017 PARIS -12,46% sur l'exercice 2025.

Evolution du patrimoine

Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'exercice. La Cession de l'actif du 5/7 rue Soutrane à Valbone (Sophia Antipolis) a été réalisée sur l'exercice 2025 dans le cadre de l'amélioration des besoins de la trésorerie de la SCPI le Patrimoine Foncier.

Pour mémoire, votre conseil de surveillance avait autorisé la société de gestion en 2021, à réaliser un arbitrage sur l'actif du 15 rue du Grand Rabbin Haguenauer à Nancy.

Mouvement locatif

Les locaux qui ont été libérés sont :

- 29/31 AV. CLAUDE VELLEFAUX 75010 PARIS : Libération de 4220 m2 à la date du 1/01/2025.
- 3 RUE DE CLAIRAUT 75017 PARIS : Libération de 430 m² de bureaux à la date du 17/11/2025

(Ces libérations sont ici nettes de toutes relocations).

Concernant les travaux d'entretien les plus importants réalisés en 2025 :

- 29/31 AV. CLAUDE VELLEFAUX 75010 PARIS: Travaux de ravalement de façade et reprises des soubassements pour 221.867 € H.T.
- 25 RUE CLAUDE TILLIER 75012 PARIS : Travaux PMR, purge façade, débarras appartement pour 25 369 € H.T.
- 13 RUE DE LOURDES TOULOUSE : Travaux des parties communes (peinture, remplacement moquette, réfection charnières portes) pour 13 719 € H.T.
- SOPHIA - ARCHE DES DOLINES : Travaux de mise en conformité électrique des locaux pour 10 159 € H.T.
- 56 RUE DAGUERRE 75014 PARIS : Reprise et traitement des infiltrations par capillarité, ainsi qu'un remplacement des descentes d'eaux pluviales pour 8 120 € H.T.
- 9 AVENUE DE SUFFREN 75007 PARIS : Travaux de ravalement façade pour 6 714 € H.T.
- 13/15 RUE DUPATY LA 17000 LA ROCHELLE : Travaux ascenseur pour 5 886 € H.T.

Points particuliers

Nous devons vous informer que sur l'année 2025, le suivi judiciaire du dossier de l'immeuble de Nancy, ainsi que le suivi des travaux de réfection de la façade sur Claude Vellefaux 1 ont fait l'objet de toute notre attention. Ces travaux, initialement prévus début 2024, ont commencé courant 2025 et n'ont toujours pas été réalisés dans leur intégralité au moment de la rédaction de ce rapport. Nous espérons qu'une relocation de l'actif se fera dans les meilleurs délais par la société de gestion qui estime une relocation d'ici 2027.

Par ailleurs, nous vous informons que le bail sur l'actif du 15 rue de Milan 75009 Paris a été dénoncé fin 2025, avec comme date de libération effective courant novembre 2026. Des travaux sont à l'étude afin de relouer l'actif dans les meilleures conditions.

Taux d'occupation du patrimoine (financier)

Le taux d'occupation (nouvelle méthode) était de 82,81% au premier trimestre, au deuxième trimestre de 83,60%, au troisième trimestre de 82,60% et de 81,50% au quatrième trimestre. Ceci représente en moyenne pondérée pour l'année 2025 : 82,65%. Comme nous l'avions évoqué lors de notre précédent rapport, le taux d'occupation est très sensiblement en baisse à la suite de la libération de Claude Vellefaux 1.

Au moment de la rédaction de ce rapport, l'actif du Claude Vellefaux 1 n'a pas retrouvé preneur et étant donné la libération prévue au 4e trimestre 2026 de l'actif du 15 rue de Milan 75009 Paris, (sauf événement positif majeur qui contredirait cette situation), le taux d'occupation sera sensiblement impacté dès la fin de l'exercice 2026.

Situation financière

Le bénéfice net de l'exercice 2025 s'élève à 8.317.126 € contre à 7.499.885 € pour l'exercice 2024.

Le résultat par part après amortissements est de 99,01 € en 2025 contre 89,28 € en 2024.

Il a été distribué 84 € sur les quatre trimestres de 2025. Le report à nouveau au 31/12/2025 est de 58,91 € par part.

Le revenu fiscal par part pour 2025 est de 93,55 € pour les personnes soumises à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de 92,54 € 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 31/12/2025 de 4.137.745 € en augmentation de 416.745 € compte tenu d'une dotation sur l'exercice de 3.984.745 € et d'une reprise de 3.568.000 € par rapport au 31/12/2024 qui était de 3.721.000 €

Le marché de la cession des parts a été de 584 parts échangées sur l'exercice 2025 ce qui représente 0,69 % du capital. Le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part a diminué de 3,3% à 1.428 € par rapport à 2024.

Utilisation du recours à des intervenants extérieurs

Nous vous informons que conformément à la résolution ordinaire « Recours à des intervenants extérieurs par les membres du Conseil de Surveillance » de l'AG de 2025, aucun intervenant pour avis et conseil n'a été requis et le budget alloué n'a donc pas été utilisé sur l'exercice.

Résolutions pour l'Assemblée Générale du 23 juin 2026 et diffusion du rapport annuel 2025

IMPORTANT : Si vous ne pouvez-vous rendre à l'Assemblée Générale du 23 juin 2026, nous vous recommandons d'envoyer vos pouvoirs à un mandataire associé, ou représentatif des associés : un membre du Conseil de Surveillance ou à défaut au Président du Conseil de Surveillance : **M. DEFFONTAINE FREDERIC 8 rue PFEFFEL 68000 COLMAR**

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

Toutefois, les membres du conseil de surveillance, à l'unanimité regrettent, malgré nos demandes toujours renouvelées auprès de la société de gestion, que le rapport annuel 2025 ne soit pas envoyé en papier et joint à la convocation afin d'être mis à la disposition de tous les associés sans que l'initiative de la demande soit faite à postériori par ceux qui le souhaitent.

En effet, il nous paraît incongru de voter pour une résolution sans avoir pris connaissance préalablement des informations contenues dans le rapport annuel et ceci dans les mêmes conditions que la convocation papier.

Sur le contenu informatif du rapport annuel, nous regrettons par ailleurs qu'il soit réduit à son strict minimum par rapport au rapport annuel de 2024, notamment avec l'absence d'informations telles que la fiscalité par type de personne et par part, l'évolution du taux d'occupation trimestriel.

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,

Frédéric DEFFONTAINE

Président



210 Rue du Faubourg Saint-Antoine - 75012 PARIS



6 Place de la République - 68100 MULHOUSE

4

Commissaire aux Comptes.

Commissaire aux Comptes
RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE
Représenté par Madame Hélène LEROY

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

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

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2025

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 2025, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 ainsi que du changement d'estimation relatif au traitement des dividendes prescrits exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

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

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en

cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 3 avril 2026

Révision Conseil Audit Expertise

Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY



Commissaire aux Comptes
Monsieur Michel PRATOUCY



Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31/12/2025

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'ASSEMBLE 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 622,733 euros hors taxes pour l'exercice 2025.

Fait à Paris, le 3 avril 2026

Révision Conseil Audit Expertise

Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY



Commissaire aux Comptes
Monsieur Michel PRATOUCY





Assemblée Générale.

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale

Le 23/06/2026

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1ère résolution

Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2025, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

2ème résolution

Quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2025.

3ème résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 8 317 126 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2025	8 317 126 €
Report à nouveau	3 687 051 €
RÉSULTAT DISPONIBLE	**12 004 177 €**
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 7 056 000 €
Report à nouveau après affectation du résultat	4 948 177 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 84,00 € en 2025.

4ème 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.

5ème résolution

Approbation de la valeur comptable de la société

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

Valeur comptable : **43 925 448 €** (522,92 €/part)

6ème 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 : **154 762 560 €** (1 842,41 €/part)

7ème 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 : **174 752 831 €** (2 080,39 €/part)

8ème résolution

Commercialisateurs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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.

9ème résolution

Recours à l'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 5 000 000 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.

10ème résolution

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2027 à l'issu de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

11ème résolution

Mandat du Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, mandate la société REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE dont le siège est situé 7 rue Ernest Cresson à Paris en qualité de Commissaire aux comptes pour une durée de six années, soit au plus tard en juin 2032 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2031.

12ème résolution

Frais de déplacement

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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.

13ème résolution

Rémunération du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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.

14ème 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 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 2026.

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 2025 à 124 007 euros, soit 1,48 euros par part.

15ème 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 2026.

16ème résolution

Pouvoirs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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.



Organe de direction et de contrôle.

Société de gestion

AESTIAM

SASU au capital de 400 000 €
Siège social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS
RCS PARIS 642 037 162

Société de Gestion de Portefeuille
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024.

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Monsieur Laurent LE
Président

INFORMATION DES ASSOCIÉS

Monsieur Erik VANSTEENBERGHE
Responsable service clients
Tel : 01 55 52 53 16
Site internet : www.aestiam.com



18 Rue Guisarde - 75006 PARIS

Commissaire aux comptes

SOCIÉTÉ RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

Madame Hélène LEROY
7, rue Ernest Cresson
75014 Paris

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Expert Immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

50 cours de l'Ile Seguin - CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Dépositaire

CACEIS BANK

89-91 rue Gabriel Péri
92120 Montrouge

Conseil de Surveillance

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2028

Président
Monsieur Frédéric Deffontaine
frederic.deffontaine@cslepatrimoinefoncier.fr

Vice-Président
Monsieur Jean-Christophe BENAZET
jean-christophe.benazet@cslepatrimoinefoncier.fr
Monsieur Jean-Pierre MOLIERE
jean-pierre.moliere@cslepatrimoinefoncier.fr

Membres
Madame Clarisse CERRONE
clarisse.cerrone@cslepatrimoinefoncier.fr
S.C. LECLERC DANGE
Représentée par Monsieur Patrice LECLERC
patrice.leclerc@cslepatrimoinefoncier.fr
S.C.I. LES TRIGANDIERES
Représentée par Madame Claire PINOT
claire.pinot@cslepatrimoinefoncier.fr
Monsieur Patrick SAMAMA
patrick.samama@cslepatrimoinefoncier.fr

Gouvernance et Contrôle Interne

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

Aestiam dispose d'un dispositif de conformité et de contrôle interne, sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dispositif repose notamment sur :

- Un programme d'activité, un corpus de procédures et une cartographie des risques ;
- Un système d'information et des outils métiers dédiés ;
- Un dispositif de contrôle de 1er, 2ème et 3ème niveau ;
- Une séparation des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- Une couverture de l'ensemble de ses activités et des risques liés ;
- Un suivi et contrôle des différents partenaires de la société de gestion.

Ainsi, le dispositif de contrôle mis en place repose sur trois niveaux :

- Les contrôles de 1er niveau réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles, les éventuelles anomalies rapportées par les services à la Conformité sont analysées et contrôlées ;
- Les contrôles permanents de 2ème niveau réalisés par le service Conformité et Contrôle Interne, qui rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations aux dirigeants et à l'organe de Gouvernance ;
- Les contrôles périodiques de 3ème niveau , distincts et indépendant des contrôles de 1er et 2nd niveau. Ils couvrent l'ensemble de l'activité, des risques de la Société de gestion et des véhicules gérés selon un plan d'audit pluriannuel. Aestiam s'appuie sur un cabinet externe dans le cadre de ces contrôles.

Ce dispositif de contrôle est complété par des contrôles externes indépendants :

- Des Commissaires aux comptes ;
- Du Dépositaire ;
- Du Conseil de surveillance ;
- D'audits réalisés à la demande de l'actionnaire d'Aestiam.

Accompagnement des équipes operationnelles

Le RCCI et son équipe conseillent et assistent les collaborateurs dans le cadre de leurs activités pour se conformer à l'ensemble de leurs obligations professionnelles.

L'équipe Conformité s'assure également de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés. Aestiam garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans leur strict intérêt. Aestiam met également en œuvre une communication transparente envers ses associés en leur envoyant des documents et indicateurs clés pour chaque SCPI souscrite, notamment au travers du Bulletin Trimestriel d'Information.

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et d'agir dans l'intérêt des associés, Aestiam recense les situations de potentiels conflits d'intérêts au sein d'une cartographie et d'une politique dédiées. La charte de déontologie d'Aestiam précise les règles et principes de bonne conduite.

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

Également, Aestiam s'est dotée d'un dispositif de gestion des réclamations et s'engage à respecter les délais réglementaires de réponse.

Enfin, les politiques internes de la société de gestion, notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations, sont disponibles sur son site internet ou sur simple demande.

Réglement SFDR

Ce règlement impose de nouvelles obligations de reporting et établit des règles harmonisées en matière de transparence et de communication extra-financière.

Aestiam s'est engagée à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions de gestion et d'investissement et a initié une démarche de cartographie de la performance énergétique de son parc immobilier.

En 2025, les SCPI Aestiam Horizon et Linaclub bénéficient du label ISR, et leur classification applicable relève de l'article 8 du Règlement Sustainable Finance Disclosure (SFDR).

Risques auxquels la SCPI est exposée

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est fixée à 10 ans. Les principaux risques auxquels s'expose toute acquisition de parts de SCPI sont :

Risque de perte en capital

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

Risque lié à la liquidité

Correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas le retrait ou la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit sur le marché primaire dans le cadre de la variabilité du capital ou sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente. L'investissement en parts de la SCPI doit s'envisager sur une durée longue, la durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

Risque lié au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Des facteurs liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement 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. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

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, sanitaire (Covid, etc.), nationale ou internationale ;
- à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- 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 la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- à l'état technique des actifs (y compris au regard de l'environnement) ;
- à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, en France ou dans les autres juridictions de situation des immeubles.

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

Risques liés à l'endettement

Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible 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, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de contrepartie

Correspond au risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entrainer une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de taux

Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entrainer une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque en matière de durabilité

Il se définit comme un événement ou situation dans le domaine Environnemental, Social ou de la Gouvernance (ESG) qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent entrainer une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

La Société de Gestion identifie les risques de durabilité suivants :

- Risques environnementaux : La Société de Gestion évalue l'impact des catastrophes naturelles et industrielles sur l'environnement, ainsi que les effets du changement climatique, notamment les risques physiques tels que les inondations et la sécheresse.
- Risques sociaux : La Société de Gestion prend en compte la qualité intrinsèque des bâtiments, en particulier la qualité de l'air et de l'eau, afin de garantir leur conformité réglementaire et d'assurer des conditions optimales pour les occupants.
- Risques liés à la gouvernance : la Société de Gestion identifie les locataires et fournisseurs engagés dans une démarche responsable et respectueuse des principes de développement durable.

Risque de conflits d'intérêts

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

Politique de rémunération des collaborateurs

Aestiam s'est dotée d'une politique de rémunération pour l'ensemble de ses collaborateurs, basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, et tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique est contrôlée et révisée annuellement.

Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, la politique de rémunération d'Aestiam se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs. Elles sont attribuées annuellement sur la base de critères spécifiques et sur des objectifs individuels résultant de différents critères et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annuels.

La partie fixe de la rémunération est versée afin de rémunérer les collaborateurs au regard du poste, du niveau de compétence et de la responsabilité exercée. 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 distinctement.

Sur l'exercice 2025, le montant total des rémunérations brutes versées par Aestiam à l'ensemble de son personnel (soit 38 collaborateurs au 31 décembre 2025) s'élève à 2 760 K€.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 522 K€, soit 91,3 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel ;
- Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 239 K€ soit 8,7 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel ;
- Montant total des rémunérations du personnel identifié comme étant des preneurs de risques (dirigeants responsables au sens de l'AMF, gérants financiers, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques) au sens de la Directive AIFM (5 personnes au 31 décembre 2025) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 838 K€.


6 Place de la République - 68100 MULHOUSE

Lexique.



Capitalisation

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

Délai de jouissance

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

Levier AIFM

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

Performance Globale Annuelle (PGA)

La somme du taux de distribution et :

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

Prix d'exécution

Prix net vendeur de la part, résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire.

Ratio dettes et autres engagements

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

Report à nouveau (RAN)

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

Taux de Distribution (TD)

Résultat de la division du dividende brut versé au titre de l'année N (avant prélèvements obligatoires et toute fiscalité, y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable ;
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

Taux de Rendement Interne (TRI)

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

Taux d'Occupation Financier (TOF)

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

Valeur d'expertise

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

Valeur IFI

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

WALB

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

WALT

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.



01 55 52 53 16 – WWW.AESTIAM.COM –

Le Patrimoine Foncier - Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) - Siège social : 90 rue de Miromesnil, 75008 Paris
Date de création : 29 octobre 1968 - RCS Paris n°303 023 824 - Échéance statutaire : 82 ans - N° visa AMF : SCPI 07-06 du 2 mars 2007 - Capital statutaire maximum : 12 852 000 € - Type de SCPI : Diversifiée - Capital : Fixe.