



## Le Patrimoine Foncier | SCPI à capital fixe

### Bulletin d'information du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2021

#### A savoir

- Retrouvez l'interview d'Alexandre CLAUDET invité de Cédric DECOEUR sur le plateau de BFM Patrimoine le 5 octobre dernier, sur notre site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).
- Toutes les actualités d'AESTIAM et de vos SCPI sont disponibles en ligne sur notre page LinkedIn, notre chaîne Youtube ou notre site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).



## Édito

### Rebond

Initialement prévue à 6 %, la croissance du PIB de la France en 2021 pourrait atteindre 6,25 %. De quoi envisager les prochains mois de manière plus sereine. Telles sont les prévisions de Bercy qui vient de l'annoncer, après une période qui a vu une reprise solide de l'activité et le succès de la campagne vaccinale.

Avec son profil diversifié, votre SCPI Le Patrimoine Foncier est investie sur les marchés des bureaux, des commerces et des locaux d'enseignement. La reprise qui avait été pressentie pour le marché locatif des bureaux au premier trimestre 2021 s'est confirmée au cours des mois suivants puisqu'au deuxième trimestre, la commercialisation des surfaces est en hausse de 23 % par rapport au trimestre précédent. On assiste également au retour massif des consommateurs dans les commerces et les restaurants. Et les locaux d'enseignement confirment leur bonne tenue.

Ces perspectives favorables s'accompagnent, pour le Patrimoine Foncier, de la signature d'un bail significatif à effet du 1<sup>er</sup> octobre 2021, puisque la chaîne alimentaire Lidl vient de s'engager sur le site de la rue du Grand Rabin Haguenau à Nancy pour 9 ans avec une période ferme de 6 ans. Cette présence au rez-de-chaussée s'accompagne de l'installation d'une salle de sport Basic Fit au premier étage.

L'acompte sur dividende reste constant ce trimestre à 14,49 euros par part.

### Chiffres clés



**1 220,98 €**

Dernier prix d'acquisition net acquéreur



**1 112,00 €**

Dernier prix d'exécution hors frais



**4,86 %**

TDVM 2020\*



**11,45 %**

TRI 20 ans\*\*



**LE PLUS :** Accès simple et rapide à vos informations sur votre Espace sécurisé.

Rendez-vous sur le site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) - onglet "Mon Compte"

Alexandre CLAUDET  
Président



\*Taux de distribution sur Valeur de Marché : rapport entre le dividende brut (avant paiement de l'impôt étranger sur les loyers) au titre de l'année n et le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

\*\*Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31/12/2020.

## L'essentiel

au 30/09/2021

**103 M€**  
Capitalisation

**3 236**  
Nombre d'associés

**2,90 %**  
Taux d'endettement  
emprunts tirés rapportés à la capitalisation

au 31/12/2020

**133 M€** (1 578,84 €/part)  
Valeur de réalisation\*

**149 M€** (1 775,72 €/part)  
Valeur de reconstitution\*

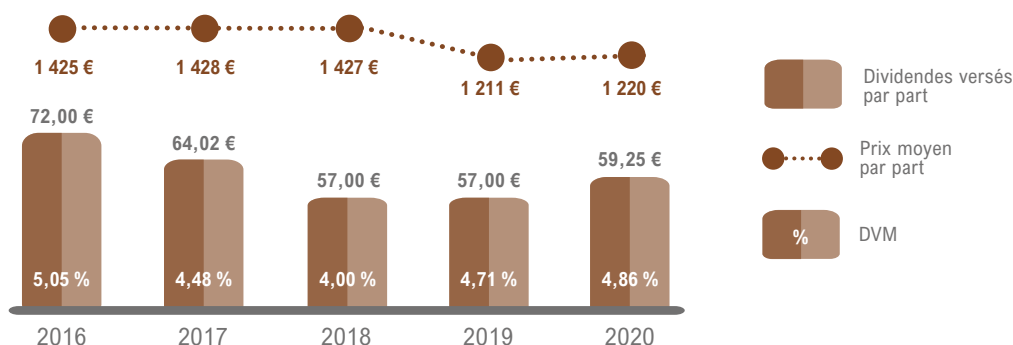
**136 M€** (1 626,60 €/part)  
Valeur d'expertise

**4,86 %**  
TDVM 2020\*\*

**+ 0,71 %**  
VPM 2020\*\*\*

\*Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 22 juin 2021.  
\*\*Taux de distribution sur Valeur de Marché : rapport entre le dividende brut (avant paiement de l'impôt étranger sur les loyers) au titre de l'année n et le prix de la part acquéreur moyen de la même année.  
\*\*\* Variation du prix moyen de la part.

## Les performances - Historique



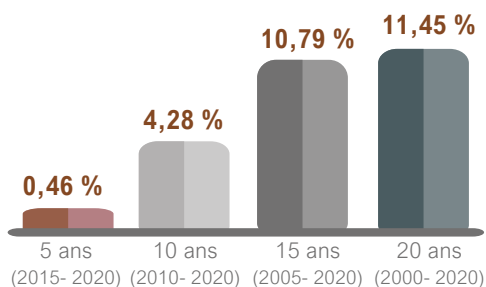
## La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	Année 2020	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
Date de versement		23/04/2021	23/07/2021	25/10/2021	janvier 2022
Dividende Brut	59,25 €	14,49 €	14,49 €	14,49 €	-

## Les performances - Taux de Rendement Interne (TRI)

Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la dernière valeur d'exécution au 31/12/2020.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs, les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## Le marché des parts

Les ordres de vente et d'achat sont enregistrés par la Société de gestion, à réception d'un courrier recommandé avec accusé de réception reçu au plus tard la veille de la confrontation.

	Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus*)	Ordres non exécutés (nbre de parts)	
					À la vente	À l'achat
FIXE	20/07/2021	121	1 100,00 €	1 207,80 €	460	3
	31/08/2021	389	1 102,00 €	1 210,00 €	114	116
	20/09/2021	101	1 112,00 €	1 220,98 €	84 <sup>(1)</sup>	17 <sup>(2)</sup>

\* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 4 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur).

<sup>(1)</sup> 5 parts à une valeur unitaire de 1 112,00 € net vendeur soit 1 220,98 € net acquéreur, 2 parts à une valeur unitaire de 1 112,50 € net vendeur soit 1 221,52 € net acquéreur, 24 parts à une valeur unitaire de 1 112,93 € net vendeur soit 1 222,00 € net acquéreur, 3 parts à une valeur unitaire de 1 184,00 € net vendeur soit 1 300,03 € net acquéreur, 46 parts à une valeur unitaire de 1 200,00 € net vendeur soit 1 317,60 € net acquéreur, 4 parts à une valeur unitaire de 1 500,00 € net vendeur soit 1 647,00 € net acquéreur.

<sup>(2)</sup> 4 parts à une valeur unitaire de 1 092,90 € net vendeur soit 1 200,00 € net acquéreur, 5 parts à une valeur unitaire de 1 084,70 € net vendeur soit 1 191,00 € net acquéreur, 3 parts à une valeur unitaire de 1 081,00 € net vendeur soit 1 186,94 € net acquéreur, 5 parts à une valeur unitaire de 1 180,15 € net vendeur soit 1 186,00 € net acquéreur.



## Les acquisitions

Néant



## Les arbitrages

Néant



## Le patrimoine

au 30/09/2021



35

Nombre d'immeubles



71

Nombre de baux



40 289 m<sup>2</sup>

Surface totale



5 646 767 €

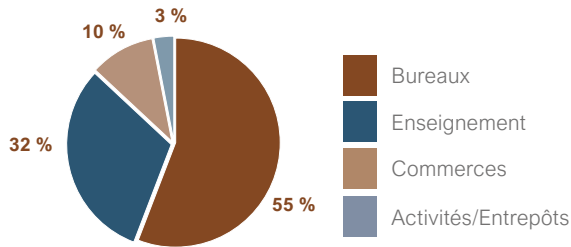
Loyers quittancés\*\*  
déduction faite des franchises  
le cas échéant

\*\* Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés.

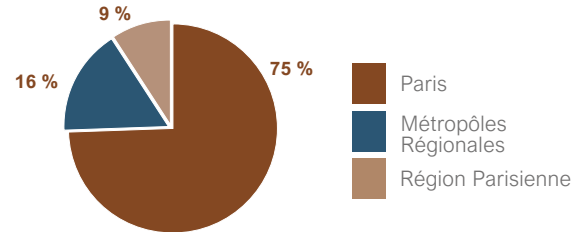


## La répartition du patrimoine

Mise à jour au 30/09/2021 par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2020 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique



## L'activité locative



2 relocations  
778 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
34 K€



0 libération  
- m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
- K€

### Principales relocations

- 102 m<sup>2</sup> de bureaux - TOULOUSE (31)
- 60 m<sup>2</sup> de commerces - PARIS (11<sup>ème</sup>)

### Principales libérations

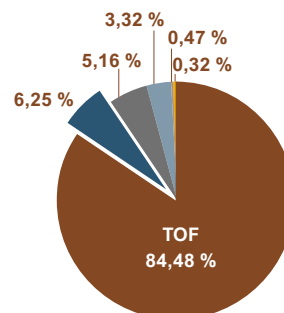
- Néant



## Le taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

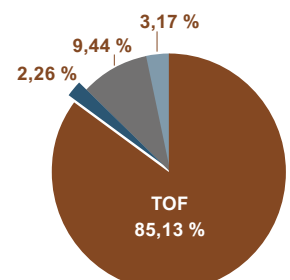
Les TOF peuvent faire apparaître en franchises les mesures d'accompagnement liées à la COVID-19.



1<sup>er</sup> semestre 2021

TOF retraité : 93,75 %

(incluant les franchises et les actifs indisponibles pour arbitrage ou pour travaux)



3<sup>ème</sup> trimestre 2021

TOF retraité : 97,74 %

(incluant les franchises et les actifs indisponibles pour arbitrage ou pour travaux)

Retrouvez vos informations personnelles en temps réel sur votre espace sécurisé. Pour s'y connecter, il suffit de se rendre sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), onglet "Mon compte", "Première connexion" et entrer une adresse mail valide préalablement communiquée au service relation clients.

Soucieuse de renforcer la qualité de ses services et de réduire son empreinte carbone, AESTIAM encourage ses clients à opter pour la dématérialisation des communications (distribution, fiscalité, convocation aux assemblées générales ...) en remplissant le formulaire disponible sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), rubrique Documentation.

Le bulletin trimestriel est fourni aux associés sur un support durable ou mis à disposition sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), un exemplaire papier est fourni gratuitement aux investisseurs qui le demandent.

## Conditions d'acquisition et de cession

### MODALITES PRATIQUES

La Société de Gestion tient à la disposition des associés des formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires. Toutes les informations sur le marché des parts du Patrimoine Foncier sont consultables sur le site [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com). Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente le 20 de chaque mois à 12 heures ou le premier jour ouvrable suivant. Nous vous informons que la confrontation du mois d'août a lieu le dernier jour ouvré à 12 heures.

### ACQUISITION DE PARTS

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre d'achat précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

L'ordre doit être accompagné du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance client et déclaration de provenance de fonds ». L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la société de gestion de 4 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

Les ordres de cession ou d'acquisition de parts sont horodatés puis inscrits sur le registre.

La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

### CESSION DE PARTS

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre de vente précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. L'ordre doit être accompagné de la copie recto verso de la carte d'identité nationale du ou des signataires ainsi que de la copie du bulletin de souscription ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte. Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte. La durée de validité de l'ordre arrivera à échéance soit par l'exécution totale de celui-ci soit au terme d'une période de douze mois suivant son enregistrement. Si celui-ci n'est pas exécuté en totalité au terme de cette période, vous avez la faculté de proroger sa durée de validité pour une durée maximale de douze mois supplémentaires, à compter de la date de la première échéance. Cette prorogation doit nous être parvenue au plus tard la veille de la date d'échéance de votre ordre de vente.

### CESSION DE PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION : CESSION DE GRÉ À GRÉ

Les conditions de cession sont librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 "déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte" enregistré auprès des services fiscaux après acquittement des droits d'enregistrement de 5 % au Trésor, et le cas échéant, des droits afférents à la plus-value, s'il y a lieu (formulaire 2048).

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 60 Euros HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts cédées.

### TRANSFERT DE PARTS

Tout transfert de parts qui fait suite à une succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision (...) doit être signifié par un acte à la société de gestion. Des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 60 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

## Fiscalité

Chaque année, votre société de gestion AESTIAM vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI Le Patrimoine Foncier au titre de l'année précédente.

### REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire «micro-foncier» est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue, lorsque les revenus de ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

### REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI au titre du placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % pour les personnes physiques.

Les contribuables peuvent demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour se faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 Novembre de l'année, une demande de dispense du Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, disponible sur notre site [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

Etant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

### ASSOCIES NON-RESIDENTS

L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la Société de Gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident.

### CRÉDIT D'IMPÔT

L'article 20 de la loi de finances pour 2021 instaure un crédit d'impôt destiné aux bailleurs qui consentent à des abandons de loyers au titre du mois de novembre 2020 aux entreprises locataires impactées par les conséquences des mesures restrictives prises par le gouvernement dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire pour lutter contre l'épidémie de Covid-19.

### IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de cet impôt. Valeur IFI résident/non-résident au 31/12/2020 : 1 089,37 €



### Contact

**Service relation clients**  
9, rue de Téhéran 75008 Paris  
01 55 52 53 16  
[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)

Toutes vos informations et documentation sur :

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

## Le Patrimoine Foncier

Bulletin d'information n°21-3

Date de création **29 octobre 1968**

N° d'immatriculation **303023824RCS Paris**

Échéance statutaire **82 ans**

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

Capital statutaire effectif **12 852 000 €**

Type de SCPI **Bureaux**

Capital Fixe