

# Le Patrimoine Foncier

## Bulletin trimestriel d'information

3<sup>ème</sup> trimestre 2025 - BTI n°25-3

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2025 et  
relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2025

### Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Le marché du bureau en France reste très polarisé. En particulier, le marché du bureau en Ile-de-France, évolue à deux vitesses. Selon l'étude de BNP Paribas Real Estate au 1<sup>er</sup> semestre 2025, « les petites surfaces restent dynamiques, tandis que les grandes peinent à convaincre, freinées par une offre en décalage avec les attentes des utilisateurs ». Par ailleurs, les taux de vacance restent très contrastés en fonction des localisations : si le taux de vacance est faible à Paris intra-muros (6,9 % au 1<sup>er</sup> juillet 2025), il reste élevé à La Défense (16,6 %) et en Première Couronne Nord, Sud et Est (19,6 %).

Ces tendances de marché permettent de confirmer la stratégie de votre SCPI. Le Patrimoine Foncier est spécialisé dans les bureaux et les écoles de petite taille à Paris intramuros. En effet, la valeur moyenne des immeubles ne dépasse pas 5 M€ et la surface moyenne des actifs s'élève à 1 200 m<sup>2</sup>. Surtout, 76 % du patrimoine est situé à Paris intra-muros.

Ainsi, la distribution de dividende reste stable, à 21,00 € par part, au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025. La distribution brute prévisionnelle, qui repose sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et qui ne constitue pas une promesse de distribution, est maintenue : elle est comprise entre 84,00 € et 88,00 € par part pour l'ensemble de l'année 2025.



**Laurent LE**  
Président



Depuis octobre 2025, vos bulletins d'information vous seront mis à disposition sur le site Internet de la société de gestion et dans votre espace Extranet.

Un exemplaire papier peut vous être transmis gratuitement si vous en faites la demande à notre Service Relations clients : [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com) ou 01 55 52 53 16.



### Votre SCPI en chiffres au 30/09/2025

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Capitalisation             | 124 M€                |
| Prix de part net acquéreur | 1 460,34 €            |
| Prix de part net vendeur   | 1 330,00 €            |
| Nombre d'associés          | 3 170                 |
| Nombre d'actifs            | 32                    |
| Nombre de baux             | 57                    |
| Surface totale             | 39 593 m <sup>2</sup> |
| Dividende brut T3 2025     | 21,00 € par part      |
| WALB                       | 2,89 ans              |
| WALT                       | 4,27 ans              |

### au 30/06/2025

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Valeur d'expertise       | 157 M€<br>(1 867,86 €/part) |
| Valeur de réalisation    | 152 M€<br>(1 807,26 €/part) |
| Valeur de reconstitution | 172 M€<br>(2 046,33 €/part) |

### au 31/12/2024

|                                                   |                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------|
| Performance globale annuelle (PGA) <sup>(1)</sup> | 5,72 %                     |
| Taux de distribution                              | 5,72 %                     |
| TRI à 20 ans                                      | 11,77 %                    |
| Report à Nouveau                                  | 191 jours/part             |
| Valeur d'expertise <sup>(2)</sup>                 | 156 M€<br>(1861,61 €/part) |
| Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>              | 151 M€<br>(1799,90 €/part) |
| Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>           | 170 M€<br>(2029,38 €/part) |
| Rendement Global Immobilier                       | 14,04 %                    |

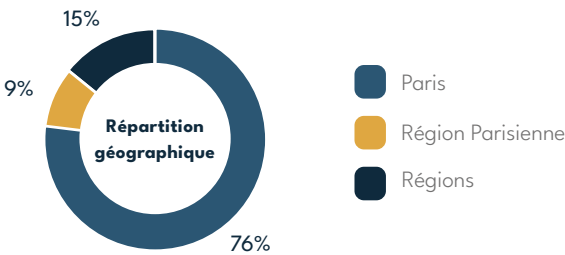
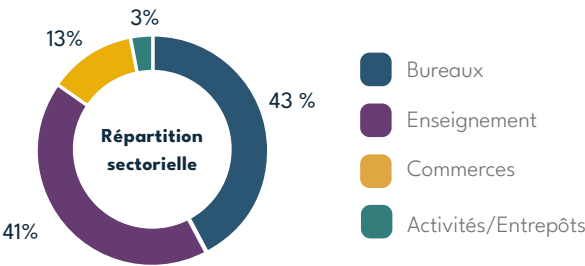
<sup>(1)</sup> La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année n-1 et l'année n.

<sup>(2)</sup> Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale de juin 2025.



# Le patrimoine de votre SCPI

## La répartition de votre patrimoine



## Les mouvements locatifs du trimestre



**2 relocations**  
pour un loyer de  
**259 K€**

### Principales relocations

| Typologie | Ville                     | Surface |
|-----------|---------------------------|---------|
| Bureaux   | Paris (75)                | 435 m²  |
| Bureaux   | Boulogne Billancourt (92) | 313 m²  |

### Principales libérations

| Typologie | Ville                     | Surface |
|-----------|---------------------------|---------|
| Bureaux   | Paris (75)                | 435 m²  |
| Bureaux   | Sophia Antipolis (06)     | 107 m²  |
| Bureaux   | Boulogne Billancourt (92) | 313 m²  |

**3 libérations**  
pour un loyer de  
**173 K€**



**2,89 ans**  
**WALB**  
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

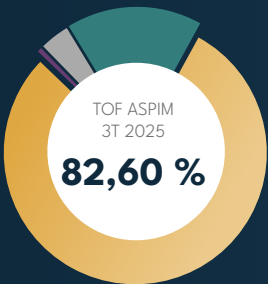


**4,27 ans**  
**WALT**  
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux



**2 115 059 €**  
**Loyers quittancés**  
Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

## Taux d'Occupation Financier



|         |                                                                         |
|---------|-------------------------------------------------------------------------|
| 77,22 % | Locaux occupés                                                          |
| 1,37 %  | Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire |
| 4,01 %  | Locaux vacants sous promesse de vente                                   |
| 0,00 %  | Locaux vacants en restructuration                                       |
| 17,40 % | Locaux vacants en recherche de locataire                                |

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

## Les acquisitions du trimestre

| Typologie | Ville | Prix AEM | Surface | Locataires |
|-----------|-------|----------|---------|------------|
|-----------|-------|----------|---------|------------|

Aucune acquisition ce trimestre.

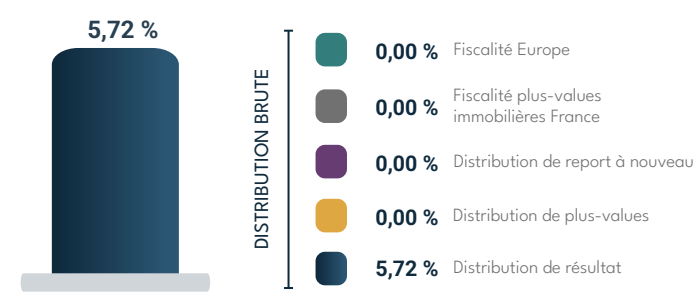
## Les arbitrages du trimestre

| Typologie | Ville | Prix net vendeur | Année d'acquisition ou d'apport |
|-----------|-------|------------------|---------------------------------|
|-----------|-------|------------------|---------------------------------|

Aucun arbitrage ce trimestre.

# Les performances de votre SCPI

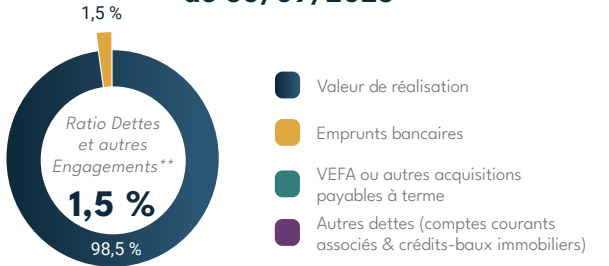
## Le Taux de Distribution\* (TD) 2024 de votre SCPI



\* Le Taux de distribution (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

\*\* Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur des actifs

## Le point sur l'endettement de votre SCPI au 30/09/2025

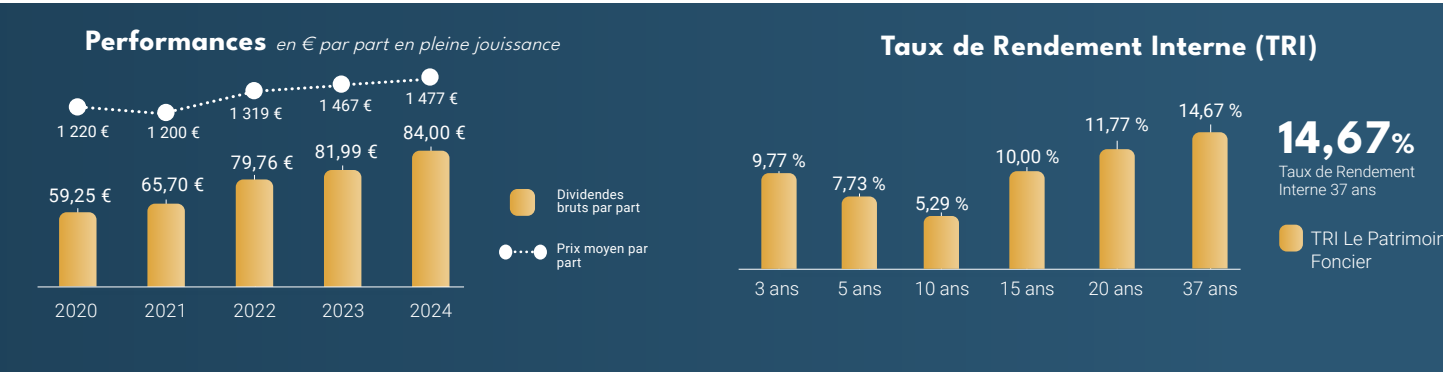


## Les dividendes en détail

| par part                                    | 2024              | T1 2025    | T2 2025    | T3 2025    | T4 2025 |
|---------------------------------------------|-------------------|------------|------------|------------|---------|
| Date de versement                           |                   | 25/04/2025 | 25/07/2025 | 25/10/2025 |         |
| Acompte versé                               | 84,00 €           | 21,00 €    | 21,00 €    | 21,00 €    |         |
| Distribution de plus-values                 |                   |            |            |            |         |
| Fiscalité plus-values immobilières France * |                   |            |            |            |         |
| Prévision 2025**                            | 84,00 € - 88,00 € |            |            |            |         |

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

\*\* La distribution brute prévisionnelle repose sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion, et ne constitue pas une promesse de distribution.



## A savoir

### La dématérialisation, un geste pour la planète et pour votre épargne

Si votre dossier comporte une adresse e-mail, nous vous informons que nos échanges seront désormais dématérialisés. Au delà des différents avantages que nous connaissons déjà, ce mode de communication témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion durable et responsable.

Grâce à votre e-mail, vous aurez la possibilité de vous créer/connecter à votre compte extranet depuis notre site internet et d'accéder à tout moment à vos informains personnelles et documents importants (bulletins périodiques d'informations, bordereaux de distribution, Imprimé Fiscal Unique (IFU), etc.).

Vous gardez la possibilité d'arrêter la dématérialisation de nos échanges sur simple demande auprès de notre service relation clients. Cependant, nous vous informons que cette démarche entraînera la coupure d'accès à votre compte extranet.

# Conditions de souscription et de retrait

## Modalités 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). Les ordres d'achat et de vente seront adressés par voie électronique ([scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)) ou lettre recommandée à Aestiam - 37, rue Edouard Vaillant - 37000 Tours.

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. La confrontation du mois d'août a lieu le dernier jour ouvré du mois à 12 h.

## Transmission des ordres d'achat et de vente

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion selon un formulaire type établi par la Société de Gestion. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de cession à prix minimum.

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis au format papier. La date de réception de la demande est utilisée lorsque l'ordre est transmis de façon électronique. Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité. A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois). L'ordre doit être accompagné du règlement. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement aux taux en vigueur (5 % selon l'article 726 du Code Général des Impôts) et la commission de cession de 4 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché. 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.

Une commission de gestion est fixée à 6,5 % HT (soit 7,8 % TTC) du montant des recettes HT, calculée conformément à l'article 422-224 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers sur les produits locatifs HT encaissés.

## 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 CERFA 2759 validé par l'Administration.

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 60 € HT (soit 72 € TTC) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que 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 forfaitaires d'un montant de 60 € HT (soit 72 € TTC) 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.

## Pierre(papier).

Retrouvez l'ensemble de nos documents au format numérique sur notre site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

## Le marché des parts

| Date de confrontation | Nombre de parts | Prix d'exécution (hors frais) | Prix acquéreur (hors frais) | Ordres non exécutés (nombre de parts) |           |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-----------|
|                       |                 |                               |                             | A la vente                            | A l'achat |
| 20/07/2025            | 0               | 1 344,00 €                    | 1 475,71 €                  | 217                                   | -         |
| 29/08/2025            | 63              | 1 344,00 €                    | 1 475,71 €                  | 154                                   | -         |
| 22/09/2025            | 38              | 1 330,00 €                    | 1 460,34 €                  | 300                                   | -         |

## Fiscalité

### 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.

### 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. Les valeurs de l'IFI sont données à titre indicatif par la Société de Gestion. Chaque porteur de parts peut déterminer et retenir une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnel et sous sa responsabilité. Valeur IFI résident au 31/12/2024 : 1 303,58 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2024 : 1 303,58 €