

# Le Patrimoine Foncier

## Bulletin trimestriel d'information.

4<sup>ème</sup> trimestre 2025

N°25-4

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2025

### LES CHIFFRES CLÉS

au 31/12/2025

**5,79 %**

Taux de distribution 2025

**5,23 %**

Performance Globale Annuelle 2025

**10,69 %**

Taux de Rendement Interne à 20 ans

**1 428,00 €**

Prix acquéreur

**i** Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Madame, Monsieur, Cher Associé,

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 est en partie compensée par le léger recul sur l'immeuble Claude Vellefaux (Paris 10<sup>e</sup>). 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, 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 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 un stock de réserves important. Adossée à ses fondamentaux et à un prix de part en situation de décote, Le Patrimoine Foncier dispose de perspectives favorables dans la durée.

**Pierre-Louis Bourragol**

Responsable Fund Management

Source : Aestiam



### ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

#### Rendez-vous annuel 2026

Nous avons le plaisir de vous convier à la **deuxième édition de notre rendez-vous annuel, le 25 février 2026**, un moment pour échanger sur la vie de vos SCPI et poser directement vos questions à nos équipes. Pour participer, nous vous invitons à prendre contact à l'adresse : scpi@aestiam.com.

# Performances & Distribution.

Le Patrimoine Foncier

T4 2025

## Les chiffres clés.

au 31/12/2025

**10,69 %**

Taux de Rendement  
Interne sur 20 ans

**5,23 %**

Performance Globale  
Annuelle 2025

**5,79 %**

Taux de Distribution  
2025

**8 mois**

De report à nouveau

## DISTRIBUTION DU TRIMESTRE

Dividende brut par part  
au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

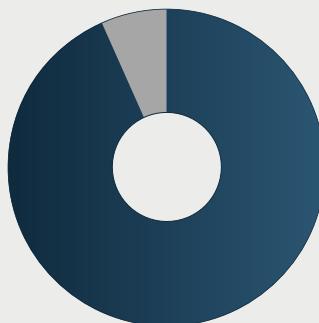
**22,48 €**

● 21,00 €

Dividende net

● 1,48 €

Fiscalité plus-values  
immobilières France



## HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS

Dividende brut (€/part) :

1T 2025

2T 2025

3T 2025

4T 2025

21,00 €

21,00 €

21,00 €

22,48 €

← → Distribution brute en 2025 : 85,48 €

1T 2024

2T 2024

3T 2024

4T 2024

21,00 €

21,00 €

21,00 €

21,00 €

← → Distribution brute en 2024 : 84,00 €



Date de versement :

Perçu le .....

25/01/2026

## L'ENDETTEMENT



**0 %**

Ratio dettes et autres  
engagements

## ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION



**⚠** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties. Le versement des dividendes n'est pas garanti. La distribution prévisionnelle, établie sur la base de projections et de simulations réalisées par Aestiam, ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ni de distribution.

**ℹ** Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

**Les chiffres clés.**  
au 31/12/2025

**154 M€**  
Valeur d'expertise

**31**  
Biens immobiliers

**52**  
Locataires

**2,12 M€**  
Loyer quittancé  
du trimestre

## Répartition sectorielle et géographique

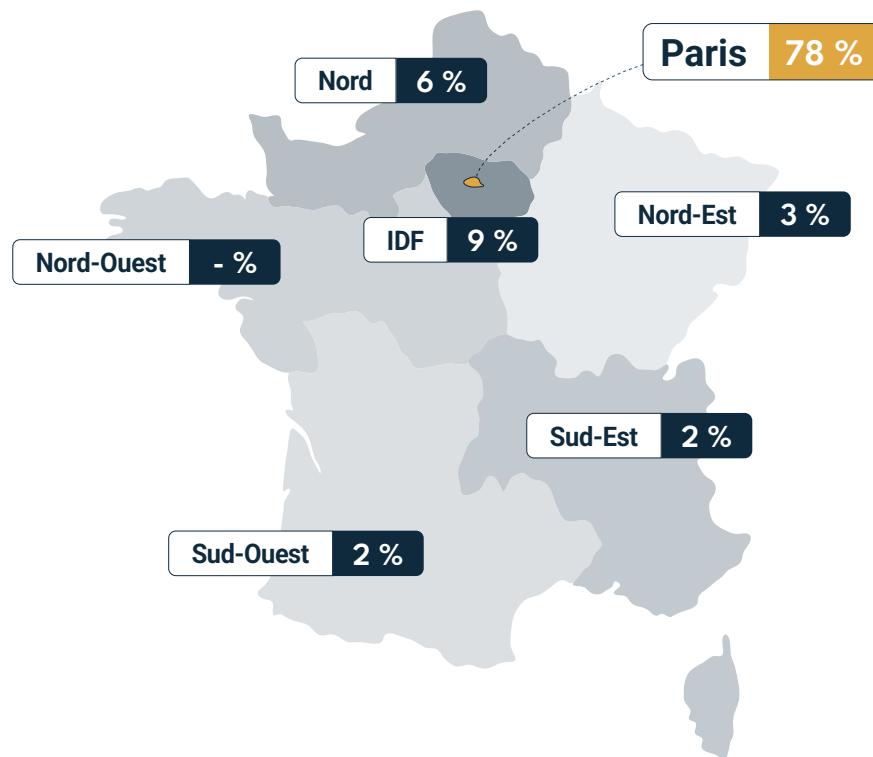
% de la valeur vénale des actifs

 **41 %**  
Bureaux

 **42 %**  
Enseignement

 **13 %**  
Commerces

 **4 %**  
Locaux d'activités



**WALB**

 **2,77 ans**

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



**Le Taux d'Occupation Financier (TOF)**

**TOF**

**81,50 %**

**18,50 %**

 **79,82 %** de locaux occupés

 **1,68 %** de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

 **0,00 %** de locaux vacants sous promesse de vente

 **0,00 %** de locaux vacants en restructuration

 **18,50 %** de locaux vacants en recherche de locataire

**WALT**

 **3,87 ans**

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.

 Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

## LES MOUVEMENTS LOCATIFS



### - relocations

pour un loyer  
de - K€

Typologie	Ville	Surface
-----------	-------	---------



### 1 libération

pour un loyer  
de 222 K€

Typologie	Ville	Surface
-----------	-------	---------

Bureaux	Paris (75)	430 m <sup>2</sup>
---------	------------	--------------------

## Les acquisitions du trimestre

Aucune acquisition sur ce trimestre

## Les arbitrages du trimestre



Date d'acquisition	14/12/2000
--------------------	------------

Typologie	Bureaux
-----------	---------

Surface	4 466 m <sup>2</sup>
---------	----------------------

Prix net vendeur	4,87 M€
------------------	---------

# Le marché des parts.

Le Patrimoine Foncier

T4 2025

## Les chiffres clés.

au 31/12/2025

**1 428,00 €**

Prix acquéreur

**1 300,55 €**

Prix vendeur

**3 087**

Nombre d'associés

**120 M€**

Capitalisation

### ÉVOLUTION DU PRIX ACQUÉREUR



### LE MARCHÉ DES PARTS

Date de confrontation	Nombre de parts	Prix vendeur	Prix acquéreur	Ordres non exécutés (nombre de parts)	
				A la vente	A l'achat
20/10/2025	5	1 300,00 €	1 427,40 €	323	15
20/11/2025	36	1 330,00 €	1 460,34 €	320	-
22/12/2025	52	1 300,55 €	1 428,00 €	275	35

### VALEUR DE RÉFÉRENCE PAR PART

#### au 31/12/2025

Valeur de réalisation ..... **1 842,41 €**  
Valeur de reconstitution ..... **2 080,39 €**

#### au 31/12/2025

Valeur IFI résident ..... **1 241,07 €**  
Valeur IFI non-résident ..... **1 241,07 €**

**i** Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

## LES FRAIS

### Commission de cession des parts

**4 % HT**

Du prix vendeur.

### Frais de cession des parts

**60 € HT**

Applicable en cas de cession gré-à-gré ou de mutation à titre gratuit (donation, succession, etc.).

### Commission de gestion

**6,5 % HT**

Prélevée sur les produits locatifs HT encaissés.

### Commission d'investissement

**0 %**

### Commission de cession

**0 %**

### Commission de suivi et de pilotage des travaux

**0 %**

## Avertissements

Communication à caractère promotionnel. La SCPI est un investissement immobilier long terme, comportant des risques de perte de capital et de liquidité, des risques liés au marché immobilier et à la durabilité (ESG).

La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans.

Le rachat des parts n'est pas garanti et n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes ou de contrepartie à l'achat. La valeur des parts et les revenus distribués peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Le versement des dividendes n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties.

**Pour plus de détails sur les risques, consultez la note d'information de la SCPI, disponible sur le site d'Aestiam.**

## Conditions

### Fonctionnement du marché des parts

Le marché des parts permet aux associés d'acquérir ou de céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. L'ensemble des modalités détaillées figure dans la note d'information de la SCPI (Chapitre II – Modalités de sortie).

Les associés qui souhaitent acheter ou vendre des parts adressent leur ordre à la Société de Gestion au moyen d'un formulaire dédié. Les ordres d'achat sont exprimés avec un prix maximum et doivent être accompagnés du règlement correspondant ; les ordres de vente sont exprimés avec un prix minimum.

Les ordres sont confrontés une fois par mois, le 20 de chaque mois à 12 heures, ou le premier jour ouvré suivant si le 20 est un jour non ouvré. Cette confrontation permet de déterminer un prix d'exécution unique, correspondant au prix auquel le plus grand nombre de parts peut être échangé entre acheteurs et vendeurs. Ce prix est déterminé hors frais.

Lors de la confrontation, sont servis en priorité les ordres d'achat au prix le plus élevé et les ordres de vente au prix le plus bas. À prix égal, les ordres les plus anciens sont exécutés en priorité. Les transactions ainsi réalisées sont inscrites sur le registre des associés.

Le prix d'exécution ainsi que le nombre de parts échangées sont publiés le jour même sur le site internet d'Aestiam.

### Conditions de cession de gré à gré

La cession de parts peut également être réalisée de gré à gré entre un vendeur et un acheteur, qui en déterminent librement le prix. Les droits d'enregistrement doivent être réglés au Trésor public, ainsi que les frais de cession applicables.

Le cédant doit notifier la cession à Aestiam et fournir la preuve du règlement des droits d'enregistrement. Une fois le dossier complet reçu et l'agrément validé, Aestiam procède au transfert de propriété sur le registre des associés.

## Capitalisation

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

## Délai de jouissance

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

## 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 de retrait

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

## 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 d'acquisition, les revenus perçus ainsi que la valeur de retrait 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.



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

[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com) – 01 55 52 53 16 – [in](#)

## 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 : Bureaux - Capital : Fixe.

Société de Gestion de Portefeuille : Aestiam - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Siège social : 90 rue de Miromesnil, 75008 Paris - SASU au capital de 400 000 € - RCS PARIS n°642 037 162 - Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024.

