Le Patrimoine Foncier

Bulletin trimestriel d'information.

1er trimestre 2026 **N°26-1**

Valable du 1er avril au 30 juin 2026 et relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2026

LES CHIFFRES CLÉS

au 31/03/2026

5,79 %
Taux de distribution 2025

5,23 %
Performance Globale Annuelle 2025

10,69 %
Taux de Rendement Interne à 20 ans

1 460,34 €
Prix acquéreur

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Les atouts de la centralité parisienne dans un environnement incertain

Au premier trimestre 2026, l'environnement macroéconomique a été paradoxal, mêlant résilience de l'activité et montée des incertitudes géopolitiques. En France, la croissance resterait modeste mais positive (+0,3 % au 1er trimestre 2026, selon la Banque de France). Mais le retour des tensions internationales, notamment au Moyen-Orient, ravive la question énergétique et l'inflation, qui fragilise les marges des entreprises et pèse sur le pouvoir d'achat. Les conditions de taux d'intérêts demeurent relativement stables à court terme, mais les tensions géopolitiques, les besoins de financement publics et les dépenses de défense alimentent une pression sur les rendements obligataires.

Ces facteurs macroéconomiques et géopolitiques redessinent profondément 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 : bureaux adaptés à la demande locative, commerces de proximité, écoles, locaux d'activité. 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.

Le Patrimoine Foncier bénéficie d'un patrimoine aux atouts solides dans le contexte actuel : 31 immeubles d'entreprise de taille raisonnable (environ 5 M€ en moyenne), équilibre entre plusieurs types d'actifs (bureaux, écoles, commerces, etc.) et surtout des localisations centrales à Paris intra-muros.

La vacance est fortement concentrée sur l'actif situé rue de Vellefaux à Paris 10ème. L'actif a été partiellement libéré par l'école qui l'occupait. Un programme de rénovation extérieur et intérieur est en cours, dans le but de moderniser et valoriser l'immeuble.

Laurent LE
Président

Source : Aestiam

ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI Le Patrimoine Foncier se tiendra le 23 juin 2026 à 14h30, dans l'auditorium situé 2 place Rio de Janeiro, 75008 Paris. À cette occasion, les associés seront invités à prendre connaissance des principaux éléments relatifs à la vie de la SCPI et à se prononcer sur les résolutions qui leur seront soumises.
Chaque associé qui souhaite recevoir un exemplaire papier du rapport annuel, incluant le rapport du conseil de surveillance, peut en faire la demande à l'adresse : scpi@aestiam.com.

Performances & Distribution.

Les chiffres clés.

au 31/03/2026

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 1er trimestre 2026

20,01 €

● **20,01 €**
Dividende net

Date de versement :

Perçu le 25/04/2026

HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS

Dividende brut (€/part) :

1T 2026	2T 2026	3T 2026	4T 2026
20,01 €	-	-	-

Distribution brute en 2026 : **20,01 €**

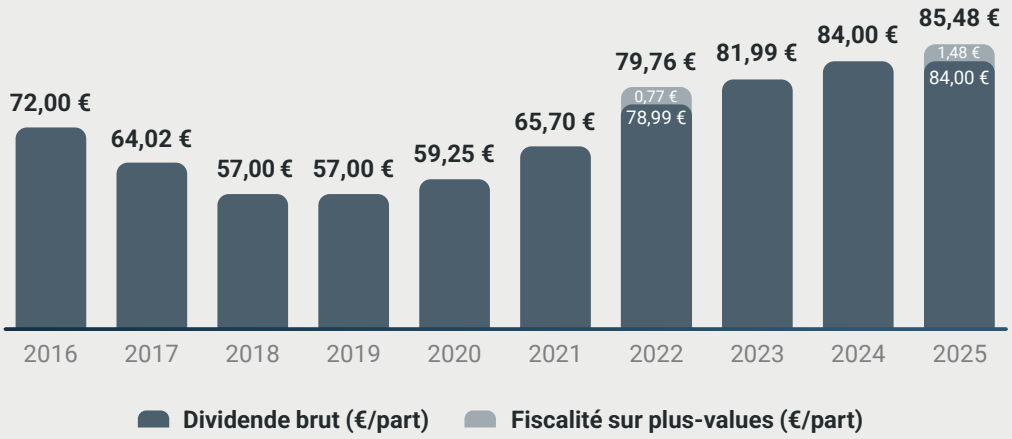
1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025
21,00 €	21,00 €	21,00 €	22,48 €

Distribution brute en 2025 : **85,48 €**

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.

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

Votre patrimoine.

Les chiffres clés.

au 31/03/2026

154 M€
Valeur d'expertise

31
Biens immobiliers

53
Locataires

2,15 M€
Loyer quittancé du trimestre

Répartition sectorielle et géographique

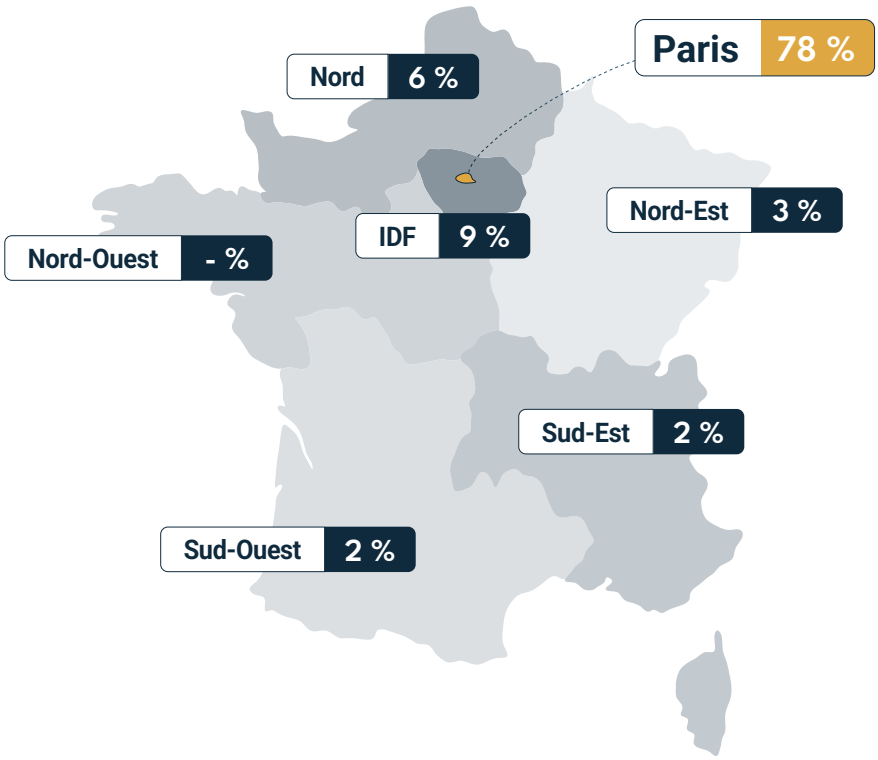
% de la valeur vénale des actifs

41 %
Bureaux

42 %
Enseignement

13 %
Commerces

4 %
Locaux d'activités



WALB

2,75 ans
Durée moyenne restante des baux avant les prochaines possibilités de résiliation par les locataires.

WALT

3,86 ans
Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF)

TOF	98,51 %	1,49 %

- **79,85 %** de locaux occupés
- **1,49 %** de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,00 %** de locaux vacants sous promesse de vente
- **17,17 %** de locaux vacants en restructuration
- **1,49 %** de locaux vacants en recherche de locataire

Les mouvements.

LES MOUVEMENTS LOCATIFS

1 relocation
pour un loyer
de 22 K€

Typologie	Adresse	Surface
Bureaux	13 rue de Lourdes - Toulouse (31)	198 m²

- libération
pour un loyer
de - K€

Typologie	Adresse	Surface

Les acquisitions du trimestre

Aucune acquisition sur ce trimestre

Les cessions du trimestre

Aucune cession sur ce trimestre

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

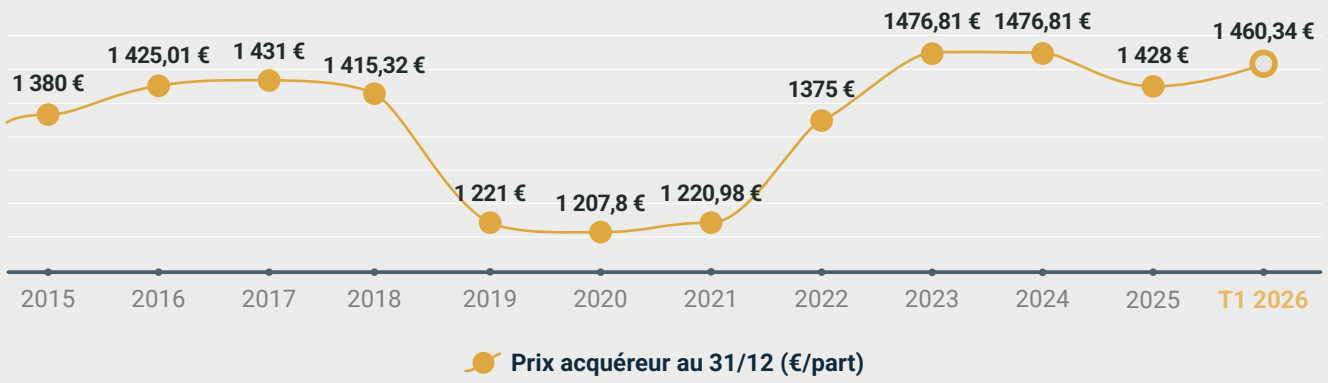
Le marché des parts.

Les chiffres clés.

au 31/03/2026

1 460,34 €	1 330,00 €	3 085	123 M€
Prix acquéreur	Prix vendeur	Nombre d'associés	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
20/01/2026	113	1 344,00 €	1 475,71 €	148	276
20/02/2026	7	1 330,00 €	1 460,34 €	49	82
20/03/2026	47	1 330,00 €	1 460,34 €	89	107

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 €**

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Frais et conditions.

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 d'arbitrage des actifs immobiliers

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.

Lexique.

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
scpi@aestiam.com – 01 55 52 53 16 –

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.

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.