

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

L'année qui s'achève a été marquée par la fin d'un cycle économique caractérisée par une hausse rapide des taux d'intérêt, et en répercussion, par des impacts significatifs sur le marché immobilier. Tous les secteurs de l'immobilier sont concernés mais de manière très différenciée. Malgré de nouveaux enjeux à relever, l'immobilier demeure le pilier de nombreux investissements dans la mesure où il répond aux besoins variés des utilisateurs, du logement à l'immobilier commercial en passant par les actifs de santé ou l'hôtellerie.

Ce nouveau cycle est également source d'opportunités dans un contexte où le secteur ne pourra plus compter sur la compression des taux d'intérêt comme performance immobilière. Le rôle des gérants reprend donc toute son importance pour valoriser actifs et fonds sur le long terme. Grâce au travail de gestion mais aussi aux principes de diversification et mutualisation, la plupart des SCPI ont su tirer leur épingle du jeu et conservent toute leur pertinence.

Ces éléments de contexte, combinés à une gestion à la fois prudente et proactive, expliquent la résilience de la SCPI Le Patrimoine Foncier. Résilience qui est le fruit de plusieurs facteurs stratégiques, avec notamment un important travail d'asset management qui a permis de valoriser les immeubles, maintenir ou améliorer les valeurs locatives et répercuter les indexations.

En ce qui concerne les indicateurs clés du trimestre, notons une augmentation du dividende du 4^{ème} trimestre à 21,96€ par part, correspondant à un dividende annuel de 81,99€ par part pour l'année 2023 (contre 78,99€ par part en 2022) et un taux de distribution 2023 de 6,21%. Le taux d'occupation financier (TOF) est également en forte augmentation à 97,46% au quatrième trimestre 2023 et un TOF moyen sur 2023 à 96,96%. Enfin, le marché des parts reste équilibré.

Ainsi, Le Patrimoine Foncier termine l'année avec un prix moyen de part en hausse à 1 467,32€ par part (contre 1 319,39€ par part en 2022) et un ensemble d'indicateurs de performance pérennes, à l'instar de ses taux de rendement interne (TRI) qui restent soutenus sur le long terme (9,66% pour le TRI à 3 ans et 12,31% pour le TRI à 20 ans).



Alexandre CLAUDET
Président d'AESTIAM

Contactez-nous !

Nos équipes sont joignables pour toute demande par téléphone au **01 55 52 53 16** par email à **scpi@aestiam.com** par courrier à **AESTIAM - Service Relations Clients 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS**



Votre SCPI en chiffres au 31/12/2023

Capitalisation	124 M€
Prix de part net acquéreur	1 476,81 €
Prix de part net vendeur	1 345,00 €
Nombre d'associés	3 159
Nombre d'actifs	34
Nombre de baux	64
Surface totale	40 062 m ²
Dividende brut T4 2023	21,96 € par part
WALB	2,98 ans
WALT	4,13 ans
Taux de distribution	6,21 %
TRI à 20 ans	12,31 %
Report à Nouveau	172 jours/part

au 30/06/2023

Valeur de réalisation	141 M€ (1 683,18 €/part)
Valeur de reconstitution	159 M€ (1 890,14 €/part)

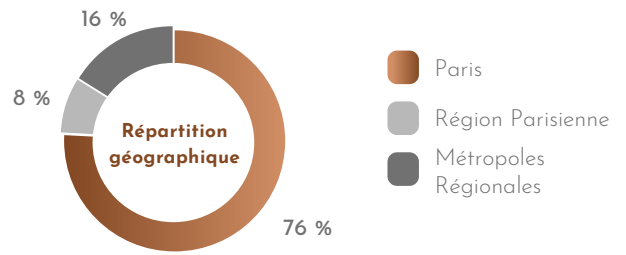
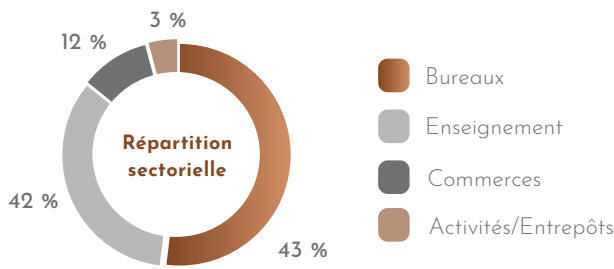
au 31/12/2022

Valeur d'expertise ⁽¹⁾	147 M€ (1 755,83 €/part)
Rendement Global Immobilier	7,99 %

⁽¹⁾ Approuvée lors de l'Assemblée Générale de juin 2023.

Le patrimoine de votre SCPI

La répartition de votre patrimoine



Les mouvements locatifs du trimestre



1 relocation
pour un loyer de
81 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Bry sur Marne (94)	705 m ²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Paris (75)	435 m ²
Bureaux	Sophia Antipolis (06)	636 m ²
Bureaux	Bry sur Marne (94)	705 m ²

3 libérations
pour un loyer de
254 K€



2,98 ans

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



4,13 ans

WALT

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux

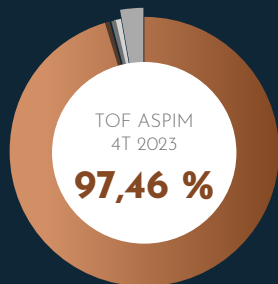


2 469 716 €

Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Le Taux d'Occupation Financier



TOF

- 95,33 %** Locaux occupés
- 0,60 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,62 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- 0,91 %** Locaux vacants en restructuration (sous conditions)
- 2,54 %** 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	Surface	Locataires
-----------	-------	------	---------	------------

Aucune acquisition ce trimestre.

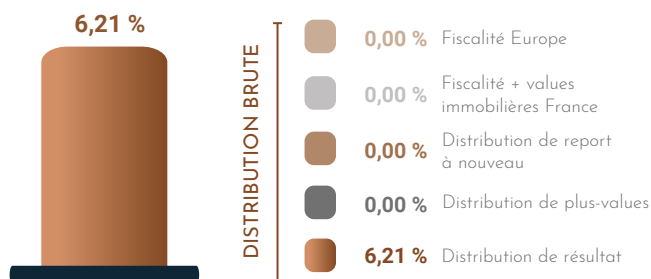
Les arbitrages du trimestre

Typologie	Ville	Prix net vendeur
-----------	-------	------------------

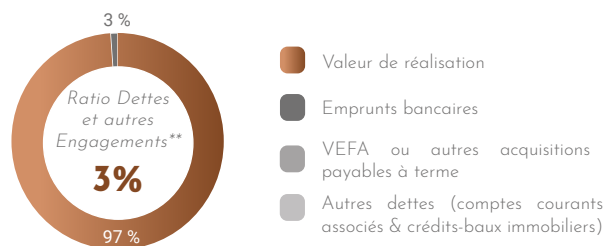
Aucun arbitrage ce trimestre.

Les performances de votre SCPI

Le Taux de Distribution* (TD) de votre SCPI



Le point sur l'endettement 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.

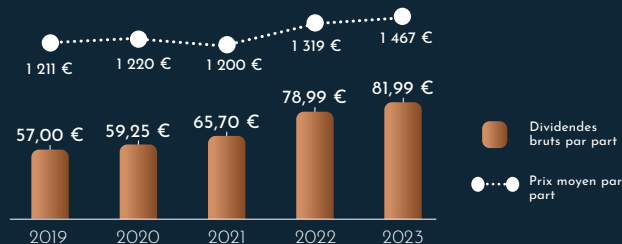
** Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur de ses actifs à la date d'arrêt du bulletin trimestriel

Les dividendes en détail

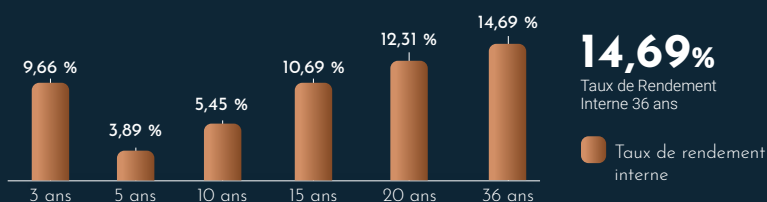
par part	2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Date de versement		25/04/2023	25/07/2023	25/10/2023	25/01/2024
Acompte versé	78,99 €	20,01 €	20,01 €	20,01 €	21,96 €
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France *	0,77 €				
Total brut 2023	81,99 €	Par part sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.			

* 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.

Performances en € par part en pleine jouissance



Taux de Rendement Interne (TRI)



A savoir

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

Deux labels ISR pour les SCPI gérées par Aestiam en 2023 ! Cette double labellisation témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion durable et responsable. Dans cette logique, nous souhaitons réduire notre impact environnemental et favoriser la dématérialisation des envois. En optant pour la dématérialisation des communications, vous aurez accès à l'ensemble de vos documents de façon immédiate et centralisée tout en faisant un geste pour la planète.

Si vous souhaitez nous accompagner dans cette démarche et passer aux envois dématérialisés, nous vous invitons à remplir le formulaire disponible sur notre site internet :

www.aestiam.com => Documentation => Documentation générale => « Formulaire de demande de dématérialisation des envois »

Conditions d'acquisition et de cession

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. 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.

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.

La SCPI versera à la société de gestion des honoraires d'un montant HT égal à 4,5 % du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

En rémunération des missions de gestion, la société de gestion perçoit des honoraires d'un montant HT égal à 6,5 % des recettes annuelles HT de la SCPI. Ces honoraires sont prélevés au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.

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 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

Le marché des parts

Date de confrontation	Nombre de parts	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus*)	Ordres non exécutés (nombre de parts)	
				A la vente	A l'achat
20/10/2023	126	1 345,00 €	1 476,81 €	729	109
20/11/2023	15	1 345,00 €	1 476,81 €	782	109
20/12/2023	232	1 345,00 €	1 476,81 €	625	289

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^{er} 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^{er} 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/non-résident au 31/12/2022 : 1 227,06 €.