

## A savoir

- Le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de la prochaine Assemblée Générale. Les associés souhaitant se présenter sont invités à faire acte de candidature auprès de la Société de Gestion avant le 31 Mars 2022.
- 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).

## Chiffres clés



**1 220,98 €**

Dernier prix d'acquisition net acquéreur



**1 112,00 €**

Dernier prix d'exécution hors frais



**5,48 % / 5,39 %**

TDVM 2021\* / TD 2021\*\*



**11,65 %**

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"



## Édito

### Consolidation et nouveau cycle

Pour le Patrimoine Foncier, l'année 2021 s'achève sur une note très positive. En effet, la distribution augmente avec un dernier acompte de 22,23 euros qui porte le dividende annuel à 65,70 euros, en progression de 11 % par rapport à l'année précédente. Le TDVM s'établit aussi à 5,48 %, et ceci est le prélude à des perspectives positives pour les exercices à venir.

Ainsi, votre SCPI a connu ces dernières années un cycle de travaux de restructuration importants qui ont touché les trois principaux immeubles du patrimoine, les rendant successivement indisponibles à la location. Le premier trimestre de cette année verra la livraison du dernier, situé avenue Claude Vellefaux dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, et loué pour 12 ans fermes à une école supérieure de premier plan. A la suite de cela, et grâce à un travail de relocation important réalisé sur l'ensemble du patrimoine par votre société de gestion, le taux d'occupation du Patrimoine Foncier et les valeurs d'expertise sont au plus haut.

Sur le plan de la gouvernance, le Conseil de Surveillance sera à renouveler, cette année, dans son intégralité, lors de la prochaine Assemblée Générale. Les associés souhaitant se présenter à un poste de membre du Conseil de Surveillance sont invités à faire acte de candidature auprès de la société de gestion avant le 31 mars 2022, en indiquant leurs nom, prénom, date de naissance et activité professionnelle exercée au cours des cinq dernières années ainsi que la photocopie de leur carte d'identité.

Le passage à 2022 correspond également à l'entrée en vigueur des nouveaux indicateurs de performance ou d'endettement que la profession souhaite utiliser et à revoir les modalités de calcul de certains autres, comme le taux d'occupation financier. Ils vous sont présentés en détail dans ce document. Pour une meilleure lisibilité, nous utiliserons à la fois les nouveaux et les anciens indicateurs dans ce bulletin trimestriel.

Enfin, 2022 s'annonce comme une année charnière. En France et en Europe, elle marquera probablement une meilleure résistance face à la pandémie grâce à un taux d'immunité de la population maintenant élevé, lié à la fois à la vaccination et aux contaminations, et une dynamique économique encore soutenue. Nous resterons attentifs aux différents impacts au quotidien et sur les marchés immobiliers. Nous intégrons les évolutions liées aux modes de consommation ou au télétravail et sommes vigilants face aux effets inflationnistes que provoque cette reprise économique vigoureuse et généralisée.

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.

\*\*Taux de distribution de la SCPI : rapport entre le dividende brut (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour une SCPI à capital fixe.

\*\*\*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 31/12/2021.

## L'essentiel

au 31/12/2021

**103 M€**  
Capitalisation

**3 239**  
Nombre d'associés

**11,65 %**  
TRI 20 ans

**133 M€** (1 578,84 €/part)  
Valeur de réalisation<sup>(1)</sup>  
au 31/12/2020

**149 M€** (1 775,72 €/part)  
Valeur de reconstitution<sup>(1)</sup>  
au 31/12/2020

**145 M€** (1 722,55 €/part)  
Valeur d'expertise

<sup>(1)</sup>Ces valeurs ont été approuvées lors de la dernière Assemblée Générale.

## Indicateurs financiers

**5,48 %**  
TDVM 2021 <sup>(2)</sup>

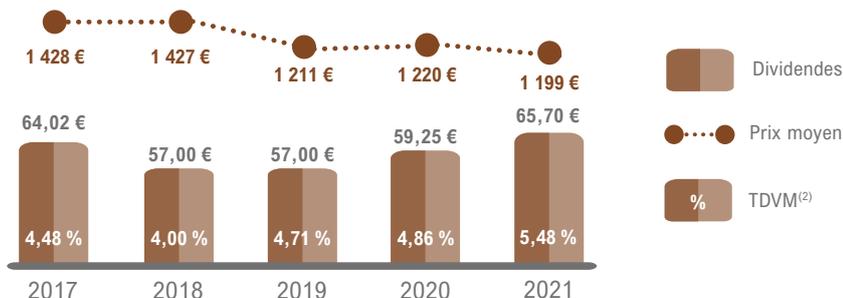
**-1,63 %**  
VPM 2021 <sup>(4)</sup>

**2,76 %**  
Taux d'endettement  
emprunts tirés rapportés à la capitalisation

**5,39 %**  
TD 2021 <sup>(3)</sup> **NEW**

<sup>(2)</sup>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.  
<sup>(3)</sup>Taux de distribution de la SCPI : rapport entre le dividende brut (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.  
<sup>(4)</sup>Variation du prix moyen de la part.

## Les performances - Historique



## La distribution des dividendes

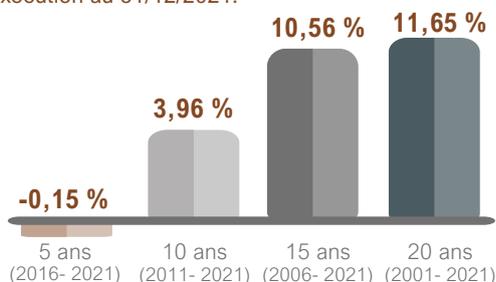
(En € par part en pleine jouissance)

	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	25/01/2022
Dividende Brut	59,25 €	14,49 €	14,49 €	14,49 €	22,23 €
<b>Total brut 2021</b>	<b>65,70 €* </b>				

\*Ce montant annuel s'entend par part et sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.

## 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 31/12/2021.



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.

FIXE	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
	20/10/2021	34	1 112,00 €	1 220,98 €	117	14
	22/11/2021	49	1 112,00 €	1 220,98 €	147	21
	20/12/2021	120	1 112,00 €	1 220,98 €	175 <sup>(1)</sup>	3 <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, 22 parts à une valeur unitaire de 1 112,93 € net vendeur soit 1 222,00 € net acquéreur, 14 parts à une valeur unitaire de 1 120,00 € net vendeur soit 1 229,76 € net acquéreur, 1 part à une valeur unitaire de 1 130,00 € net vendeur soit 1 240,74 € net acquéreur, 20 parts à une valeur unitaire de 1 150,00 € net vendeur soit 1 262,70 € net acquéreur, 3 parts à une valeur unitaire de 1 184,00 € net vendeur soit 1 300,03 € net acquéreur, 54 parts à une valeur unitaire de 1 200,00 € net vendeur soit 1 317,60 € net acquéreur, 50 parts à une valeur unitaire de 1 465,00 € net vendeur soit 1 608,57 € net acquéreur, 4 parts à une valeur unitaire de 1 500,00 € net vendeur soit 1 647,00 € net acquéreur.

<sup>(2)</sup>3 parts à une valeur unitaire de 1 081,00 € net vendeur soit 1 186,94 € net acquéreur.

## Les acquisitions

Néant

## Les arbitrages

Néant

## Le patrimoine

au 31/12/2021



**35**

Nombre d'immeubles



**72**

Nombre de baux



**2,40 ans**

WALB\*\*\*



**40 697 m<sup>2</sup>**

Surface totale



**7 644 713 €**

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



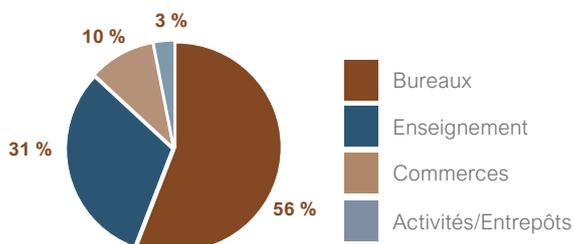
**3,89 ans**

WALT\*\*\*\*

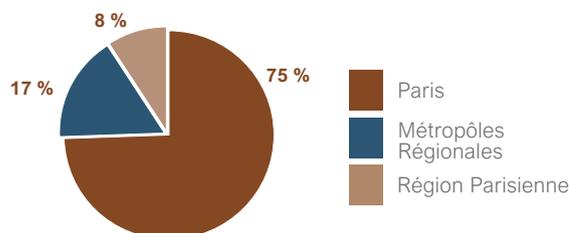
\*\* Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés. \*\*\*Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. \*\*\*\*Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

## La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2021 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique

## L'activité locative



5 relocations  
**3 289 m<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**438 K€**



2 libérations  
**349 m<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**84 K€**

### Principales relocations

- 2 382 m<sup>2</sup> de commerces - NANCY (57)
- 390 m<sup>2</sup> de locaux d'activités - BRY-SUR-MARNE (94)
- 238 m<sup>2</sup> de bureaux - BOULOGNE (92)
- 218 m<sup>2</sup> de bureaux - LILLE (59)

### Principales libérations

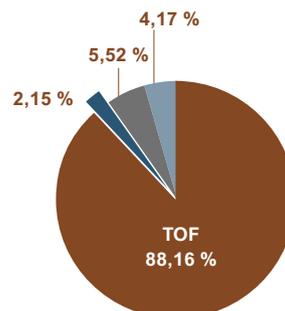
- 238 m<sup>2</sup> de bureaux - BOULOGNE (92)
- 111 m<sup>2</sup> de bureaux - SOPHIA ANTIPOLIS (06)

## Le taux d'occupation financier (TOF)

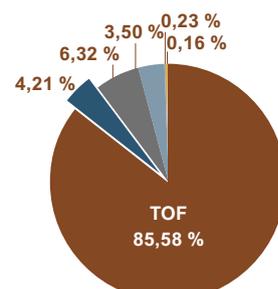


Le TOF est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

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



**4<sup>ème</sup> trimestre 2021**  
TOF retraité : 97,85 %  
(incluant les franchises et les actifs indisponibles pour travaux)



**Année 2021**  
TOF retraité : 95,78 %  
(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.

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 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 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 (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 quel que soit le nombre de parts transférées.

## 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 1er 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. Valeur IFI résident/non-résident au 31/12/2021 : 1 089,75 €



S.A.S au capital de 400 000 €

RCS PARIS n°642 037 162

Société de Gestion de Portefeuille

Gestion de FIA au sens de la directive AIFM

Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014



### 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)

Suivez-nous



## Le Patrimoine Foncier

Bulletin d'information n°21-4

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

Le Patrimoine Foncier sort très largement renforcé de cette année 2021 qui clôt un cycle ayant vu la valorisation par restructuration des principaux actifs parisiens. Le travail d'asset management, important, effectué par votre société de gestion a porté principalement sur les différents domaines suivants :

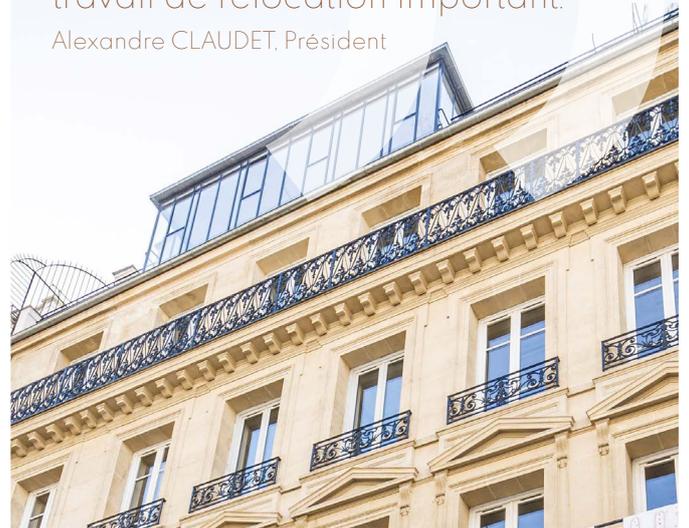
- L'activité locative qui a été très dynamique, et qui présente un solde largement positif entre les départs et les relocations, ou encore les renouvellements de baux. Soulignons notamment la belle opération d'installation d'un Lidl rue du Grand Rabin Haguenau à Nancy, opération traitée directement par AESTIAM et qui aboutit à un bail de 10 ans assorti d'une période ferme de 6 ans, sans franchise.
- Les arbitrages, avec la cession d'un actif situé à Issy-les-Moulineaux, peu contributeur au rendement, mais qui a permis de dégager une plus-value significative.
- Les travaux avec notamment la restructuration d'un immeuble avenue Claude Vellefaux - PARIS 10, chantier de très grande ampleur mené dans le contexte délicat de la pandémie et des pénuries de matériaux de construction, et qui sera livré au cours du premier trimestre 2022. Cet immeuble accueillera une école supérieure de premier plan dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans.
- La dette, avec la souscription d'un crédit de 4 millions d'euros en décembre 2021, pour une période de 24 mois maximum, comme l'a autorisé la dernière Assemblée Générale, afin de financer en partie les travaux évoqués ci-dessus.

Dans ce contexte, le taux d'occupation financier atteint un niveau élevé de 88,16% et même de 97,85% une fois retraité (ajout de l'immeuble de l'avenue Claude Vellefaux en travaux et des franchises résiduelles). Le résultat en hausse de votre SCPI permet ainsi la distribution d'un dividende à 65,70 euros en augmentation de 11 %, pour un taux de distribution de 5,39 %.

Les valeurs d'expertise continuent d'augmenter, bénéficiant notamment de l'effet de la restructuration des immeubles parisiens les plus importants.

"Pour Le Patrimoine Foncier, l'année 2021 s'achève sur une note très positive, grâce à un cycle de travaux de restructuration et un travail de relocation important."

Alexandre CLAUDET, Président



Rue de Milan PARIS (75)



Ecole d'enseignement supérieur INSEEC actuellement en travaux. avenue Claude Vellefaux PARIS (75)

## Focus sur les locaux d'enseignement

L'engouement des investisseurs pour l'immobilier destiné à l'enseignement supérieur ne se tarit pas en France, tant dans Paris qu'en périphérie ou dans les grandes métropoles régionales.

L'enseignement supérieur privé est en pleine expansion sur les 20 dernières années avec un nombre d'élèves qui a doublé, concentrant aujourd'hui plus de 20 % des étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur. Une des principales motivations de ce développement récent est liée à la reconnaissance par l'Etat des diplômes délivrés et donc à la promesse d'une embauche ainsi facilitée à la sortie.

Les locaux recherchés doivent avoir la capacité de répondre aux nouveaux critères d'apprentissage (espaces collaboratifs, box individuels, espaces de convivialité) ...

Pour un investisseur, les principaux atouts sont liés à la possibilité de valoriser certains actifs en les adaptant aux nouveaux besoins des écoles, c'est ce qui est fait avenue Claude Vellefaux à Paris, et d'avoir des locataires très peu soumis aux aléas économiques, solides et signataires de baux longs.

Fort de ces arguments, ce segment de marché continuera d'être recherché dans le futur compte tenu du potentiel d'augmentation croissante du nombre d'élèves inscrits (croissance prévisionnelle supérieure à 5 % par an).

**Pour tout savoir sur  
Le Patrimoine Foncier  
et nos SCPI, rendez-vous  
sur notre site internet  
[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)**



# Comment lire les nouveaux indicateurs de données financières de vos SCPI en 2022

La présentation des indicateurs de données financières de vos SCPI évolue à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, suite aux recommandations de l'ASPIM. Rendement, endettement, frais : nous faisons pour vous le point sur les principales évolutions. Ce renouveau dans le calcul et la communication des rendements vise à harmoniser les pratiques des SCPI sur la présentation des indicateurs dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information donnée aux investisseurs. Enfin, ces évolutions doivent permettre de faciliter la comparaison des SCPI entre elles ainsi qu'avec les autres produits d'investissement immobilier.

## Performances des SCPI

### A- Le taux de distribution NEW

**Le TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) est remplacé par le Taux de Distribution.**

Ce taux de distribution se calcule en divisant les dividendes bruts, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values réalisées) versés pendant l'année N par le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Ce calcul est valable pour les SCPI à capital variable. Pour les SCPI à capital fixe, l'ensemble est à diviser par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Retrouvez cet indicateur en page 2 de votre bulletin trimestriel.

### B- Performance globale sur un exercice

**Le rendement global immobilier**

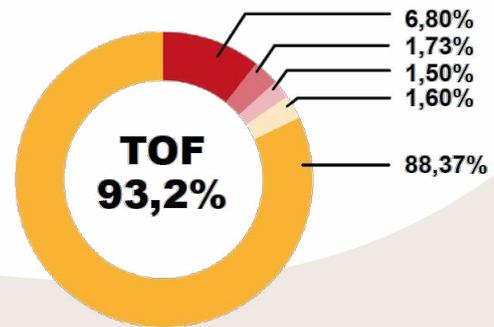
**Un nouvel indicateur de performance annuel : le "rendement global immobilier".** Il permettra une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCV ou les SCI. Il est égal à l'addition du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de la part de la SCPI au cours de l'exercice. Il donne donc une vision assez complète des gains, en rendement et en capital, réalisés par les souscripteurs de ces véhicules sur une année donnée.

**Cet indicateur sera présenté à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, à retrouver dans vos bulletins trimestriels arrêtés au 31 mars 2022.**

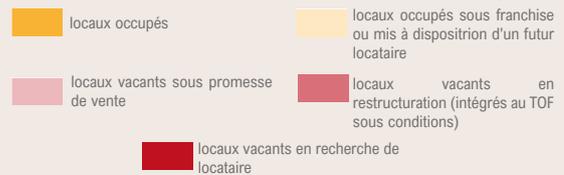
## Taux d'occupation financier (TOF)

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 loué. Il est fait mention de la quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le TOF. A l'initiative de la société de gestion, il peut être fait distinctement mention de la quote-part de loyers non recouverts par rapport au total des loyers facturés au titre d'un exercice comptable. Le taux d'occupation financier est déterminé le dernier jour de chaque trimestre (30 mars, 31 juin, 30 septembre, 31 décembre). Cela prend en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil échu. Le TOF annuel correspond à la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

Pour résumer, le taux d'occupation financier prend en compte : les locaux occupés, les locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse, les locaux vacants en restructuration. Ne sont pas considérés les actifs en construction dès lors qu'ils sont la propriété d'un tiers.



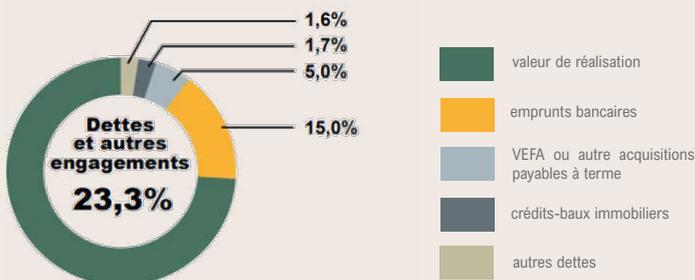
Exemple de TOF (source : ASPIM)



La nouvelle vision du TOF sera présentée à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, à retrouver dans vos bulletins trimestriels arrêtés au 31 mars 2022.

## Ratio Dettes et autres Engagements

Le ratio se présente de la manière suivante :  
Dettes + engagements immobiliers / Actif Brut de la SCPI



(source : ASPIM)

Cet indicateur sera présenté à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, à retrouver dans vos bulletins trimestriels arrêtés au 31 mars 2022.

## Transparisation des investissements indirects

Les sociétés de gestion, aux côtés de leurs experts comptables et commissaires aux comptes, s'engagent d'ici la publication des résultats 2022 à harmoniser la présentation de leurs comptes pour mieux retranscrire les effets des investissements indirects.

**Cet indicateur sera présenté dans les rapports annuels de votre SCPI.**



## Communication sur les frais NEW

Sur tout support commercial mentionnant les frais, les sociétés de gestion s'engagent à présenter l'ensemble des frais qui seront supportés par le souscripteur au profit de la société de gestion : frais de souscription, frais de gestion, frais de cession de parts, frais de cession et d'acquisition d'actifs, frais de suivi et pilotage de la réalisation des travaux et tout autre frais supplémentaire approuvé par l'assemblée générale.

Retrouvez ces informations en page 4 de votre bulletin trimestriel.