

# Aestiam

L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

**Aestiam Placement Pierre** | SCPI à capital variable

## Bulletin d'information du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022

### A savoir

- L'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Placement Pierre a eu lieu en seconde lecture le 24 juin 2022 à 10h. Nous vous informons que toutes les résolutions ont été approuvées par une large majorité.
- Le retour au bureau des employés se confirme : 91% des salariés se rendent au bureau au moins une fois par semaine et 56% des salariés pratiquent le travail hybride (source : JLL). Nous nous trouvons à un moment charnière pour le monde du travail où le bureau, perçu par les salariés comme un point d'ancrage et de socialisation, doit se réinventer et s'adapter aux besoins des salariés, plus axés sur le bien-être et l'inclusion.

### Chiffres clés



**350,00 €/part**

Prix de souscription



**315,00 €/part**

Valeur de retrait <sup>(1)</sup>



**5,01 % / 5,01 %**

TDVM 2021 <sup>(2)</sup> / TD 2021 <sup>(3)</sup>



**2,86 ans**

WALB <sup>(4)</sup>



**4,50 ans**

WALT <sup>(5)</sup>



**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

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Ce premier semestre 2022 s'achève avec la tenue des assemblées générales et sur les performances solides de votre SCPI. C'est avec grand plaisir que nous vous avons retrouvés en présentiel lors de l'assemblée générale de ce mois de juin, durant laquelle l'ensemble des résolutions ont été approuvées à une large majorité et 9 mandats du conseil de surveillance ont été renouvelés.

Alors que le premier semestre est marqué par l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et la guerre en Ukraine, l'incertitude des consommateurs et des épargnants grandit face à un environnement de plus en plus complexe. Toutefois, malgré ce contexte incertain, votre SCPI confirme les bons résultats initiés en 2021 et poursuivis dès le début d'année. C'est ainsi que pour ce deuxième trimestre 2022, Aestiam Placement Pierre confirme sa dynamique et maintient un dividende de 4,05 euros par part.

De fait, la levée des restrictions sanitaires liées au Covid-19 a généré depuis plusieurs mois maintenant une reprise de la consommation et un retour des employés dans les bureaux qui a bénéficié à votre SCPI. Ces six premiers mois de l'année et de normalisation ont permis aux entreprises et à leurs employés un vrai recul sur leur rapport au bureau. Ainsi, si le télétravail est désormais entré dans les mœurs, le bureau reste un lieu d'attachement, créateur de lien et vecteur de créativité pour les collaborateurs. Il ne s'agit plus d'envisager la fin des bureaux mais au contraire de penser les bureaux de demain.

Votre SCPI, positionnée sur les bureaux à destination des PME-ETI, situés dans des lieux de vie (à proximité des transports et des services) à Paris, en Ile-de-France et dans les métropoles françaises les plus dynamiques, continue de se développer sur des actifs en ligne avec sa stratégie : un immeuble de bureaux situés au cœur de la métropole de Tours, entièrement loué à 3 locataires ainsi qu'un autre à Saint-Herblain, dans la métropole de Nantes, intégralement loué à Sopra Steria dans le cadre d'un bail renouvelé. En parallèle, ces acquisitions ont été accompagnées par un arbitrage significatif à Jouy-en-Josas. Une dynamique qui devrait se confirmer au cours du trimestre prochain avec de nouveaux actifs de qualité d'ores et déjà identifiés.

Ainsi, votre SCPI, dans la mesure où elle constitue un rempart contre l'inflation - à l'image du secteur de la Pierre-Papier et de l'immobilier - est particulièrement bien positionnée pour poursuivre sa dynamique. En effet, si la reprise économique post-Covid a engendré un retour de l'inflation en Europe - en raison d'une hausse forte et rapide de la demande à laquelle n'a pu répondre la production ralentie par les restrictions sanitaires et maintenant la guerre en Ukraine - les SCPI restent une valeur refuge puisqu'elles peuvent adapter le prix des loyers à l'inflation. De plus, si la limitation des risques de perte en capital que permet la SCPI dépend de nombreux facteurs (typologie des actifs, zone géographique et secteur d'activité des locataires), alors votre SCPI Aestiam Placement Pierre jouit de nombreux atouts. Grâce à son positionnement sur les bureaux présentant des surfaces moyenne de 1 100 m<sup>2</sup> et son patrimoine équilibré, votre SCPI vous assure une excellente mutualisation et diversification des risques, en même temps qu'elle protège votre épargne de l'inflation.

Alexandre CLAUDET  
Président



<sup>(1)</sup>Valeur de retrait depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022

<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 souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

<sup>(4)</sup>Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

<sup>(5)</sup>Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

## L'essentiel

au 30/06/2022



**376 M€**  
Capitalisation



**8 475**  
Nombre d'associés



**11,86 %**  
Taux de Rendement Interne  
(TRI) 20 ans

au 31/12/2021



**329 M€** (306,40 €/part)  
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>



**393 M€** (365,40 €/part)  
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>



**380 M€** (353,93 €/part)  
Valeur d'expertise

<sup>(1)</sup> Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2022.

## Indicateurs financiers



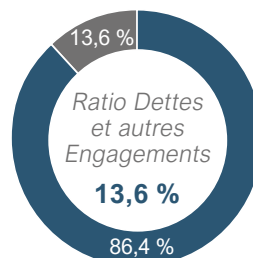
**5,01 %**  
TDVM 2021 <sup>(2)</sup>



**4,68 %**  
RGI 2021 <sup>(4)</sup>



**5,01 %**  
TD 2021 <sup>(3)</sup>



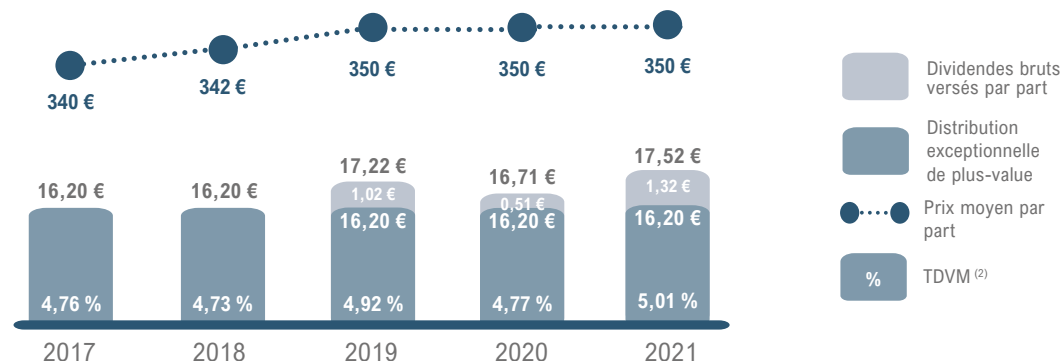
■ Valeur de réalisation au 31/12/2021  
■ Emprunts bancaires  
■ VEFA ou autres acquisitions payables à terme  
■ Autres dettes (comptes courants associés & crédits-baux immobiliers)

<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 souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

<sup>(4)</sup> Rendement Global Immobilier : somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

## Les performances - Historique



## La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

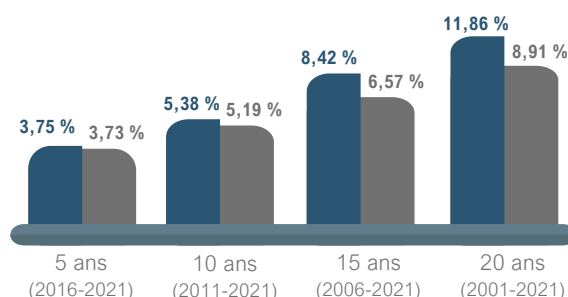
|                                   | Année 2021 | 1 <sup>er</sup> trimestre | 2 <sup>ème</sup> trimestre | 3 <sup>ème</sup> trimestre | 4 <sup>ème</sup> trimestre |
|-----------------------------------|------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Date de versement                 |            | 25/04/2022                | 25/07/2022                 | octobre 2022               | janvier 2023               |
| Dividende Brut                    | 16,20 €    | 4,05 €                    | 4,05 €                     | -                          | -                          |
| Dividende exceptionnel plus-value | 1,32 €     | -                         | -                          | -                          | -                          |
| Impôt étranger                    | - 0,72 €   | - 0,12 €                  | - 0,03 €                   | -                          | -                          |
| Dividende net versé               | 16,80 €    | 3,93 €                    | 4,02 €                     | -                          | -                          |

**Prévision 2022** 16,20 € - 17,60 €\*

\*Ce montant annuel est purement prévisionnel et 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 valeur de retrait au 31/12/2021.



■ TRI Aestiam Placement Pierre  
■ TRI 2021 des SCPI à prépondérance Bureaux - Source IEIF

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.



## Les acquisitions



**Ville :** TOURS - Saint-Avertin (37)  
**Typologie :** Bureaux  
**Locataire :** Multi locataires  
**Prix :** 2,7 M€ Acte en Main  
**Surface :** 1 469 m<sup>2</sup>



**Ville :** NANTES - Saint-Herblain (44)  
**Typologie :** Bureaux  
**Locataire :** Sopra Steria  
**Prix :** 7,5 M€ Acte en Main  
**Surface :** 2 760 m<sup>2</sup>



## Les arbitrages

**Ville :** Jouy en Josas (78)

**Typologie :** Bureaux

**Prix :** 1,5 M€ Net Vendeur



## Le patrimoine

au 30/06/2022



**162**

Nombre d'immeubles



**296**

Nombre de baux



**2,86 ans**

WALB\*\*



**174 744 m<sup>2</sup>**

Surface totale



**12 083 792 €**

Loyers quittancés\*  
déduction faite des franchises



**4,50 ans**

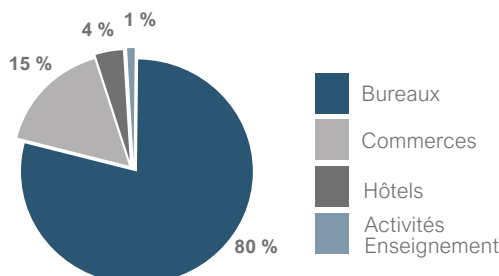
WALT\*\*\*

\* 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.

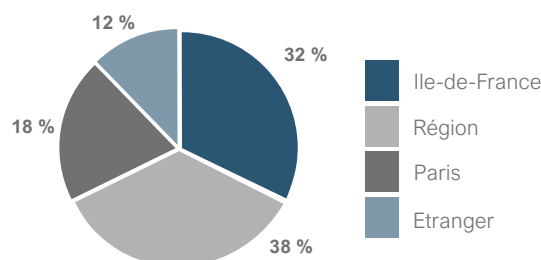


## La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 30/06/2022 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique



## L'activité locative



7 relocations  
2 051 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
265 K€



6 libérations  
1 587 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
207 K€

### Principales relocations

- 657 m<sup>2</sup> de bureaux - CRETEIL (94)
- 353 m<sup>2</sup> de bureaux - BORDEAUX (33)
- 274 m<sup>2</sup> de bureaux - TREMBLAY (93)
- 250 m<sup>2</sup> de bureaux - LILLE (59)
- 220 m<sup>2</sup> de bureaux - MONTPELLIER (34)

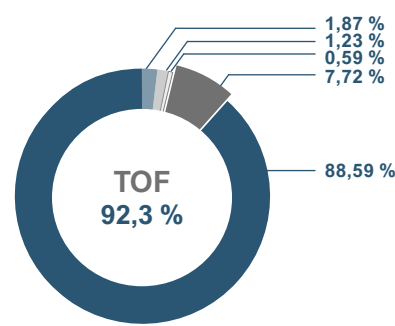
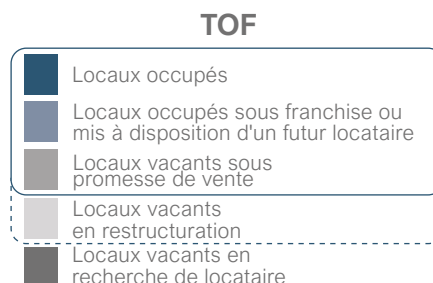
### Principales libérations

- 774 m<sup>2</sup> de bureaux - BORDEAUX (33)
- 311 m<sup>2</sup> de bureaux - BLAGNAC (31)
- 208 m<sup>2</sup> de bureaux - AIX EN PROVENCE (13)
- 119 m<sup>2</sup> de bureaux - BOULOGNE (92)



## Le 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 louée.



2<sup>ème</sup> trimestre 2022

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 de souscription et de retrait

### SOUSCRIPTION

Le prix de souscription est de 350,00 €, dont 197,00 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 10 % HT, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, (soit 12 % TTC) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 35,00 € HT par part (soit 42 € TTC).

Cette commission comporte les frais de collecte et les frais de recherche d'investissement liés à chaque acquisition.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Aestiam Placement Pierre au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2022, les parts souscrites portent jouissance le premier jour du cinquième suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

Une commission de gestion est fixée à 9,5 % HT (soit 11,4 % TTC) des recettes brutes HT encaissées par la SCPI.

La société de gestion percevra, en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions d'actifs immobiliers, une commission de cession au taux de 2,5 % HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire allant jusqu'à 2 millions d'euros et 1,5 % HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire supérieure à 2 millions d'euros.

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 1 % HT du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue par la Société de Gestion.

### CONDITIONS ET MODALITES DE RETRAIT

Tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, toute demande de retrait doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle est, dès réception, inscrite sur un registre des retraits et prise en considération par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois qui suit son retrait effectif de ses parts sur le registre des associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé conformément à l'article 8 des statuts (consultable sur notre site internet).

En cas de suspension de la variabilité du capital, lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession de 5 % HT sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part en sus des droits d'enregistrement versés au Trésor, est prise en charge par l'acquéreur.

### 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 200 Euros HT (soit 240 € 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 200 € HT (soit 240 € 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.

## Les mouvements de parts

|                                    | Année 2021 | 1 <sup>er</sup> trimestre 2022 | 2 <sup>ème</sup> trimestre 2022 | 3 <sup>ème</sup> trimestre 2022 | 4 <sup>ème</sup> trimestre 2022 |
|------------------------------------|------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Capitalisation                     |            | 376 078 850 €                  | 376 078 850 €                   |                                 |                                 |
| Nombre de parts totales            |            | 1 074 511                      | 1 074 511                       |                                 |                                 |
| Souscriptions (en nombre de parts) | 27 996     | 19 764                         | 9 037                           |                                 |                                 |
| Retraits (en nombre de parts)      | 16 143     | 19 764                         | 9 037                           |                                 |                                 |
| Parts en attente de retrait        |            | 8 122                          | 5 212                           |                                 |                                 |

## 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.

### REVENUS DE SOURCE ÉTRANGÈRE

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers des actifs situés à l'étranger perçus par la SCPI sont imposés dans le pays de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

Aestiam Placement Pierre est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

### PLUS-VALUES SUR CESSION DE PARTS SOCIALES

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

### 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 31/12/2021 : 311,08 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2021 : 273,84 €



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



## Aestiam Placement Pierre

Bulletin d'information n°22-2

Date de création **22 avril 1986**

N° d'immatriculation **337 646 764 RCS Paris**

Échéance statutaire **22 avril 2050**

N° visa AMF SCPI n°19-01 du **12 février 2019**

Capital statuaire maximum **231 030 000 €**

Type de SCPI **Bureaux**

Capital **Variable**