

## Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> semestre

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020

### À savoir

- Foncia Pierre Gestion devient **AESTIAM** avec une nouvelle identité visuelle.
- Retrouvez plus d'informations sur notre nouveau site internet **www.aestiam.com**.
- Retrouvez vos informations personnelles réunies dans votre nouvel **Espace sécurisé**.
- Les Assemblées Générales se sont tenues à huis clos le 17 et le 29 juin dernier, toutes les résolutions ont été adoptées à une large majorité.

### Chiffres clés



**350,00 €/part**  
Prix de souscription



**318,50 €/part**  
Prix de retrait



**4,92 %**  
TDVM 2019\*



**+ 2,29 %**  
VPM 2019 \*\*



**LE PLUS :** Accès simple et rapide à vos informations sur votre **nouvel Espace sécurisé**.  
Rendez-vous sur le site internet : **www.aestiam.com** - "Mon Compte"



### Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Les assemblées générales annuelles, ordinaires et extraordinaires, viennent tout juste de s'achever sur la large approbation de la totalité des résolutions proposées. A cette occasion, vous avez pris acte du changement de nom de votre SCPI, devenue Aestiam Placement Pierre, qui intègre désormais la nouvelle dénomination de votre société de gestion. Vous avez maintenant l'occasion de découvrir la nouvelle identité visuelle d'AESTIAM dans ce bulletin semestriel que nous souhaitons à votre goût.

Accompagnant ces changements, vous avez peut-être déjà visité le nouveau site internet **www.aestiam.com**. Si ce n'est déjà fait, nous vous invitons à le découvrir et à accéder au tout nouvel espace sécurisé qui vous est dédié et qui vous permettra de retrouver les différentes informations qui concernent votre épargne. Nous vous proposons également, si vous n'avez pas encore opté pour la dématérialisation des communications, de faire ce choix, protecteur pour la planète. Votre espace sécurisé sera le réceptacle de vos documents et vous serez alerté par mail de leur présence.

Sur le plan immobilier, le dividende du deuxième trimestre est issu des loyers de la période avril à juin, période correspondant au confinement lié à la pandémie qui sévit encore. Cet épisode a des répercussions différentes selon la typologie des actifs immobiliers et selon le secteur d'activité des locataires.

Aestiam Placement Pierre étant principalement investie en bureaux, actifs moins sensibles aux effets du confinement, les encaissements de loyers se situent à un niveau acceptable grâce aux efforts de relance des équipes chargées de leur recouvrement. Nous restons attentifs à la situation des autres actifs de diversification. A ce jour, nous n'avons dû consentir que de rares franchises de loyers sur quelques commerces et nous sommes mobilisés pour rattraper les retards de paiement ou les différés acceptés dès que cela s'avère possible.

Cette situation permet de maintenir l'acompte du deuxième trimestre à 4,05 euros par part.

Nous ne manquerons pas de continuer à vous tenir informés.

Alexandre CLAUDET  
Président directeur général



\*Taux de distribution sur Valeur de Marché : c'est le rapport entre le dividende brut au titre de l'année n et le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

\*\* Variation du prix moyen de la part

## L'essentiel



**367 M€**  
Capitalisation  
au 30/06/2020



**7 883**  
Nombre d'associés  
au 30/06/2020



**321 M€**  
Valeur de réalisation  
au 31/12/2019



**381 M€**  
Valeur de reconstitution  
au 31/12/2019



**9,23 %**  
Taux d'endettement  
au 30/06/2020



**4,92 %**  
TDVM 2019



## Les mouvements de parts

	Année 2020			
	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre
Capitalisation	367 381 700 €	367 398 500 €	-	-
Nombre de parts	1 049 662	1 049 710	-	-
Souscriptions	17 415	6 828	-	-
Retraits	5 287	6 780	-	-
Parts en attente de retrait	0	1 220	-	-



## La distribution des dividendes

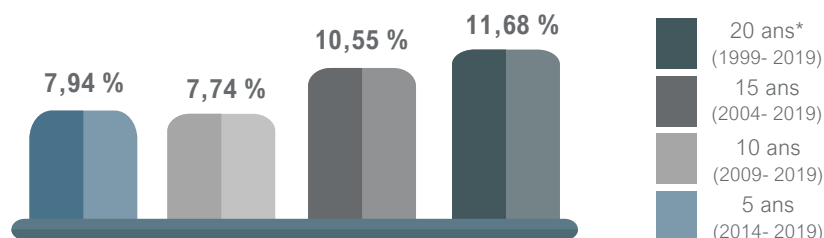
(En € par part en pleine jouissance)

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre
Date de versement	25/04/2020	24/07/2020	Prévu le 23/10/2020	Prévu le 25/01/2021
Dividende Brut	4,05 €	4,05 €	-	-
Impôt étranger prélevé sur les loyers	0,06 €	-	-	-
Dividende net versé	3,99 €	4,05 €	-	-



## 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 décembre.



\*Les valeurs prises en compte de 1999 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT qui a absorbé les SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 en date du 21 juin 2002. Il en sera de même pour le calcul du TRI à venir de PLACEMENT PIERRE.



## Les arbitrages

Bureaux

Le 12 mars 2020

Europarc de Pessac à Pessac (34)

759 m<sup>2</sup>

810 000 € NV

Bureaux

Le 12 mars 2020

Europarc de Pessac à Pessac (34)

765 m<sup>2</sup>

790 000 € NV

Bureaux

Le 12 mars 2020

Europarc de Pessac à Pessac (34)

786 m<sup>2</sup>

1 150 000 € NV



## Les investissements



**Avenue des Pléiades 67-69 à Woluwe Saint Lambert - Belgique**  
3 590 066 € AEM

**Descriptif :** Acquisition en indivision (19%) avec d'autres SCPI gérées par AESTIAM, d'un hôtel 4 étoiles situé dans l'une des communes constituant Bruxelles-Capitale. L'hôtel est composé de 165 chambres.

**Locataire :** Hôtel Pleiades - Ramada



**rue des Arbalestriers 5 à Mons - Belgique**  
4 543 399 € AEM

**Descriptif :** Acquisition en indivision (19%) avec d'autres SCPI gérées par AESTIAM, d'un hôtel 4 étoiles situé au coeur de la ville de Mons, à 500 m de la Grand Place et de la rue commerçante principale de la ville. L'hôtel est composé de 116 chambres.

**Locataire :** Hôtel Arbalestriers - Le Lido



**Boulevard Charles Quint à Mons - Belgique**  
2 764 799 € AEM

**Descriptif :** Acquisition en indivision (19%) avec d'autres SCPI gérées par AESTIAM, d'un hôtel 3 étoiles situé à proximité immédiate de la gare de la ville, près du "Shape", l'un des sites européens de Google et du Palais des Congrès. L'hôtel est composé de 72 chambres.

**Locataire :** Hôtel Charles Quint - Ibis



## Le patrimoine



**158**

Nombre d'immeubles



**300**

Nombre de baux



**350 087 380 €**

Valeur d'expertise  
au 31/12/2019



**163 941 m<sup>2</sup>**

Surface totale



**11 993 865 €**

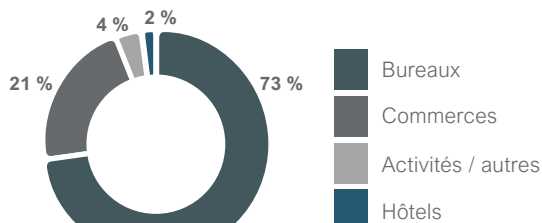
Loyers quittancés\*\*

\*\* Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés

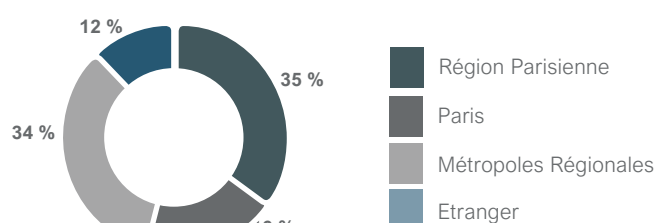


## La répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2019 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



Répartition sectorielle



Répartition géographique



## L'activité locative



5 relocations  
547 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
81 K€

### Principales relocations

- 117 m<sup>2</sup> de commerces - 381 rue de Vaugirard à Paris (15<sup>ème</sup>)
- 150 m<sup>2</sup> de bureaux - 33 rue des Chardonnerets à Tremblay en France (93)
- 118 m<sup>2</sup> de bureaux - Parc Club du Golf à Aix les Milles (13)
- 100 m<sup>2</sup> de bureaux - Le Mandinet II à Lognes (77)



6 libérations  
1 207 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
151 K€

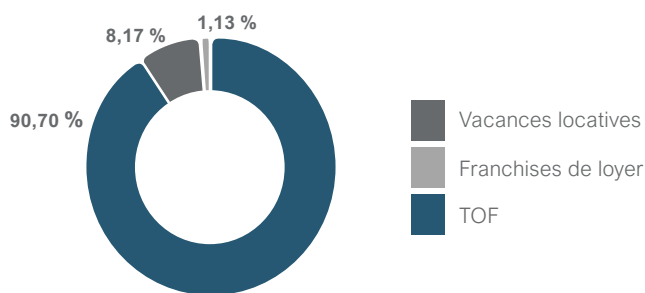
### Principales libérations

- 275 m<sup>2</sup> de bureaux - 7 rue Victor Hugo à Sèvres (92)
- 282 m<sup>2</sup> de bureaux - Parc Club du Golf Bât 5 à Aix les Milles (13)
- 370 m<sup>2</sup> de bureaux - Le Méliès à Montreuil (93)
- 125 m<sup>2</sup> de bureaux - La Pyramide à Lyon (69)



## Le taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier 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.



2<sup>ème</sup> semestre 2020

Dans la lignée de sa stratégie de croissance, AESTIAM accélère sa transformation digitale avec un nouveau site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) plus moderne et enrichi d'un espace sécurisé afin d'accéder simplement et rapidement à vos informations personnelles en temps réel. 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 joint à la distribution de vos revenus.

## Conditions de souscription et de retrait

### PRIX DE 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 9 % HT du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 31,50 € HT par part.

Cette commission comporte :

- les frais de collecte,
- 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. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du quatrième mois qui suit la souscription et son règlement.

### CONDITIONS ET MODALITES DE RETRAIT

Tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour se 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).

### 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 forfaitaire d'un montant de 200 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 quelque 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 forfaitaire d'un montant de 200 € 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 quelque soit le nombre de parts transférées.

## Fiscalité

Chaque année, votre société de gestion AESTIAM vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférent à la SCPI Aestiam Placement Pierre au titre de l'année précédente.

### 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.

Les contribuables peuvent demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour se faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 Novembre de l'année, une demande de dispense du Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, disponible sur notre site [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

Etant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

### REVENUS ETRANGERS

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.

### DECLARATION DE L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

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 au 31/12/2019 : 314,69 €

Valeur IFI non-résident au 31/12/2019 : 281,37 €

### 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.

### ASSOCIES NON-RESIDENTS

L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la Société de Gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident.



### Contact

**Service relation clients**  
9, rue de Téhéran 75008 Paris  
01 55 52 53 16  
[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)

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

Toutes vos informations et documentation sur :

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



Suivez notre compte



### Aestiam Placement Pierre

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 statutaire maximum **231 030 000 €**  
Type de SCPI **Bureaux**  
Capital **Variable**