

## Bulletin d'information du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022

### A savoir

- Acteur immobilier engagé, AESTIAM a la volonté de mettre en œuvre une stratégie ISR via l'instruction de la labélisation ISR pour votre SCPI Aestiam Placement Pierre. La mise en œuvre de cette stratégie s'appuie sur le suivi de plusieurs critères environnementaux et indicateurs de performance par l'AFNOR.
- Aestiam Placement Pierre est désormais référencée au sein des contrats d'assurance-vie d'Intencial Patrimoine.
- Votre société de gestion s'est également vu décerner un second Top d'Or : le « Grand Prix du Jury – Commerces » pour la SCPI Aestiam Pierre Rendement.



### Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Nous sommes très heureux de partager avec vous le bulletin trimestriel du troisième trimestre 2022 de votre SCPI Aestiam Placement Pierre avec de bonnes nouvelles et le maintien de bons résultats après un premier semestre encourageant. Votre SCPI a ainsi été distinguée par un TOP d'Or des SCPI 2022 dans la catégorie « Prix de la rédaction - SCPI Bureaux » par le média Tout Sur Mes Finances. Ce prix de la rédaction vient récompenser la stratégie d'investissement ainsi que les résultats financiers stables dans le temps de la SCPI Aestiam Placement Pierre. En effet, après un deuxième trimestre 2022 dynamique, votre SCPI continue sur sa lancée et affiche un dividende constant de 4,05€ par part pour ce trimestre.

Dans un contexte où les investisseurs se tournent vers une réduction des surfaces locatives et davantage de centralité, votre SCPI poursuit sa stratégie de gestion dynamique qui a fait ses preuves. Celle-ci se fonde, d'une part sur une sélection active et rigoureuse d'actifs de bureaux avec un focus sur les petites et moyennes surfaces, occupées par des PME et moins concernées par le télétravail, ainsi que sur la classe d'actifs d'enseignement supérieur privé, stratégie initiée en 2021, et dont les résultats obtenus illustrent la pérennité, et d'autre part sur l'arbitrage des actifs moins contributeurs à la performance. Le patrimoine immobilier de votre SCPI Aestiam Placement Pierre s'est ainsi vu renforcé ce trimestre avec l'acquisition d'un nouvel actif à Nantes, loué par le CESI, l'une des 204 écoles d'ingénieurs françaises accréditées à délivrer un diplôme d'ingénieur. Précisons que l'enseignement supérieur privé constitue un marché acyclique dont la croissance est régulière, avec un nombre d'étudiants qui ne cesse de croître depuis plus de 20 ans. Ainsi, en septembre 2022, le nombre d'étudiants inscrits dans un établissement supérieur privé était en hausse de 10% par rapport à 2021. Les investissements de votre SCPI dans des locaux d'enseignement supérieur privé s'appuient donc sur des baux à long terme signés avec des locataires solides, désireux de s'inscrire dans le paysage de l'enseignement à long terme et d'attirer les étudiants en multipliant les nouveaux campus en région mais aussi à Paris et en Ile-de-France. En parallèle, Aestiam Placement Pierre a cédé deux actifs à Chalon-sur-Saône et Villeneuve d'Ascq.

Ces mouvements, couplés à une commercialisation locative particulièrement dynamique, font ressortir un taux d'occupation bien orienté à 92,3%.

Pour la fin de l'année, Aestiam Placement Pierre vise à maintenir cette dynamique vertueuse et positive, au sein d'un contexte favorable aux SCPI qui constituent plus que jamais un rempart contre l'inflation. En effet, grâce au mécanisme d'indexation des loyers sur l'inflation, les SCPI jouent un rôle de valeur refuge avec un rendement et une performance globale réelle positive.

Alexandre CLAUDET  
Président



### 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>



**2,91 ans**

WALB <sup>(4)</sup>



**4,40 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"

<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 30/09/2022



**376 M€**  
Capitalisation



**8 465**  
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



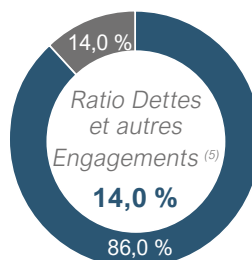
**5,01 %**  
TDVM 2021 <sup>(2)</sup>



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



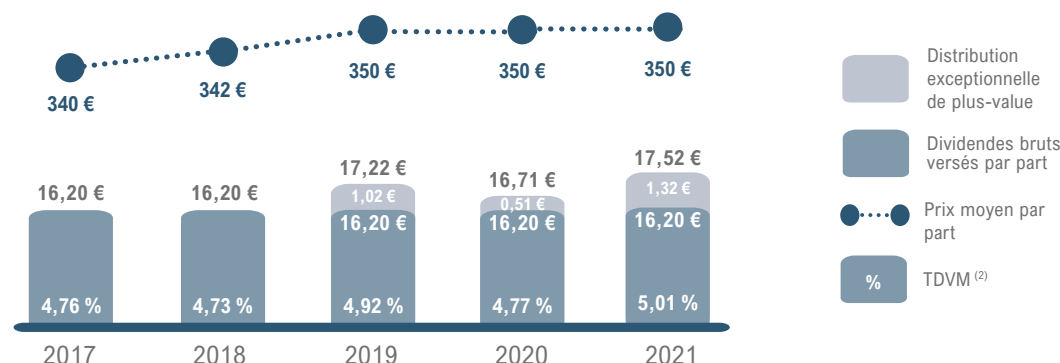
**5,01 %**  
TD 2021 <sup>(3)</sup>



Valeur de réalisation au 30/09/2022  
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.  
<sup>(5)</sup>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 performances - Historique



## La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

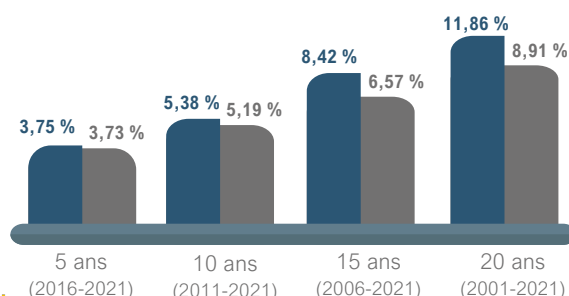
	Année 2021	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
Date de versement		25/04/2022	25/07/2022	25/10/2022	janvier 2023
Dividende Brut	16,20 €	4,05 €	4,05 €	4,05 €	-
Dividende exceptionnel plus-value	1,32 €	-	-	-	-
Impôt étranger	- 0,72 €	- 0,12 €	- 0,03 €	- 0,06 €	-
Dividende net versé	16,80 €	3,93 €	4,02 €	3,99 €	-

**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. L'investissement dans cette SCPI comporte des risques, dont le risque de perte en capital.



## Les acquisitions



**Ville :** NANTES (44)

**Typologie :** Enseignement

**Locataire :** CESI

**Prix :** 3,8 M€ Acte en Main

**Surface :** 1 959 m<sup>2</sup>



## Les arbitrages

<b>Ville :</b> Villeneuve d'Ascq (59)	<b>Ville :</b> Chalon-sur-Saône (71)
<b>Typologie :</b> Bureaux	<b>Typologie :</b> Bureaux
<b>Prix :</b> 0,8 M€ net vendeur	<b>Prix :</b> 1,01 M€ net vendeur



## Le patrimoine

au 30/09/2022



**162**

Nombre d'immeubles



**174 912 m<sup>2</sup>**

Surface totale



**295**

Nombre de baux



**18 422 650 €**

Loyers quittancés\*  
déduction faite des franchises  
le cas échéant



**2,91 ans**

WALB\*\*



**4,40 ans**

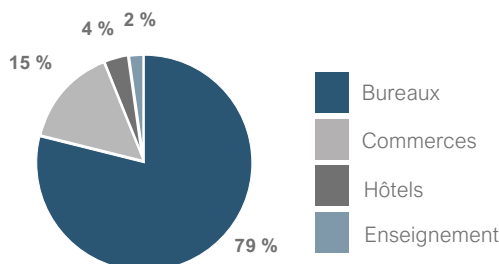
WALT\*\*\*

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

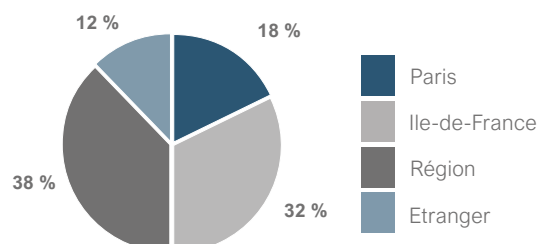


## La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 30/09/2022 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique



## L'activité locative



7 relocations  
**3 719 m<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**916 K€**

### Principales relocations

- 2 065 m<sup>2</sup> de bureaux - CAPELLEN (Luxembourg)
- 470 m<sup>2</sup> de bureaux - NICE (06)
- 285 m<sup>2</sup> de bureaux - PARIS (75)
- 437 m<sup>2</sup> de bureaux - MEYLAN (38)



7 libérations  
**1 440 m<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**399 K€**

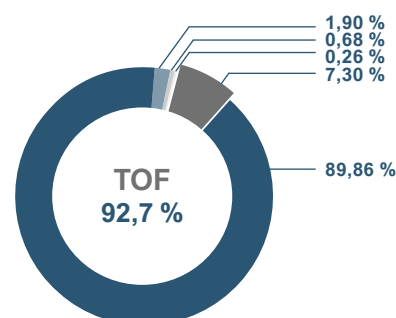
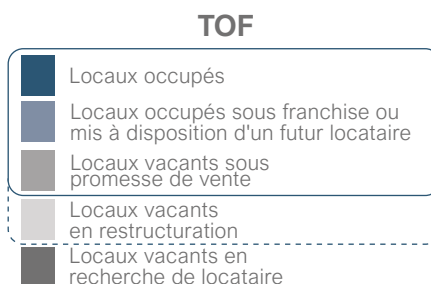
### Principales libérations

- 200 m<sup>2</sup> de bureaux - PANTIN (93)
- 376 m<sup>2</sup> de bureaux - PARIS (75)
- 285 m<sup>2</sup> de bureaux - PARIS (75)
- 250 m<sup>2</sup> de bureaux - MEYLAN (38)



## 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.



3<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.

## 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 €	376 078 850 €	
Nombre de parts totales		1 074 511	1 074 511	1 074 511	
Souscriptions (en nombre de parts)	27 996	19 764	9 037	8 226	
Retraits (en nombre de parts)	16 143	19 764	9 037	8 226	
Parts en attente de retrait		8 122	5 212	1 321	

## 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 CESSON 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°22-3

Date de création **22 avril 1986**

N° d'immatriculation **337646764 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**