

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2021

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2021

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Placement Pierre se tiendra le 17 juin 2021, à 14 heures.

En raison des incertitudes liées à la crise sanitaire, les modalités de tenue de l'assemblée générale seront précisées ultérieurement dans les convocations ainsi que sur le site internet www.aestiam.com.

Chiffres clés



350,00 €/part
Prix de souscription



4,77 %
TDVM 2020**



314,40 €
Valeur IFI résident
au 31/12/2020

275,14 €
Valeur IFI non-résident
au 31/12/2020

+ 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,

Difficile de parler d'investissement et de patrimoine sans évoquer la pandémie qui touche la France et le monde depuis plus d'un an maintenant.

Au moins pour préciser que dans un contexte où les projections restent aléatoires, Aestiam Placement Pierre maintient le cap. En effet, entre rebonds épidémiques, nouvelles mesures restrictives, espoirs de vaccination et de sortie de crise, votre SCPI parvient à encaisser ses loyers avec un taux supérieur à 90% au premier trimestre. Cette résilience est bien sûr liée au travail sans relâche des équipes d'AESTIAM, mais également et avant tout aux caractéristiques de votre SCPI.

Bien mutualisée, majoritairement investie en bureaux bien situés de surfaces moyennes, Aestiam Placement Pierre a un profil taillé pour s'adapter aux nouveaux enjeux.

L'acompte sur dividende servi au premier trimestre de cette année, d'un montant de 4,05 euros, est le même que sur les deux exercices précédents. En parallèle, Aestiam Placement Pierre poursuit sa croissance et plusieurs investissements sont à l'étude.

Par ailleurs et à votre demande, nous reprenons en 2021 la formule des bulletins trimestriels d'information plutôt que l'alternance bulletin semestriel – lettre L'Essentiel. La régularité d'un même format clarifie la communication des informations, toujours dans une volonté de transparence.

Enfin, le deuxième trimestre étant synonyme d'Assemblée Générale, celle d'Aestiam Placement Pierre est programmée le 17 juin 2021 à 14 heures. Devant les incertitudes qui demeurent, les modalités de tenue de cette assemblée vous seront communiquées ultérieurement. Si elle devait avoir lieu à huis clos, une possibilité d'y assister à distance vous sera proposée.

Et si vous ne l'avez pas encore fait, pensez à renvoyer, grâce à l'enveloppe T, votre autorisation pour recevoir toutes vos informations de manière dématérialisée. Vous gagnerez en rapidité, vous pourrez les retrouver sur votre espace intranet sécurisé, et surtout, vous ferez un geste pour notre planète.

Alexandre CLAUDET
Président directeur général



**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.

L'essentiel

au 31/03/2021



376 M€
Capitalisation



8 428
Nombre d'associés



6,65 %
Taux d'endettement
emprunts tirés divisé par la capitalisation

au 31/12/2020



327 M€ (307,39 €/part)
Valeur de réalisation*



388 M€ (365,16 €/part)
Valeur de reconstitution*



367 M€ (345,35 €/part)
Valeur d'expertise



4,77 %
TDVM 2020**



+ 0,00 %
VPM 2020***

*Ces valeurs doivent être approuvées lors de la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le 17 juin 2021.

**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.

*** Variation du prix moyen de la part



Les mouvements de parts

	4 ^{ème} trimestre 2020	1 ^{er} trimestre 2021
Capitalisation	371 930 300 €	376 078 850 €
Nombre de parts	1 062 658	1 074 511
Souscriptions	18 877	18 002
Retraits	5 929	6 149
Parts en attente de retrait	0	0



La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	Année 2020	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
Date de versement		23/04/2021	juillet 2021	octobre 2021	janvier 2022
Dividende Brut	16,20 €	4,05 €	-	-	-
Dividende exceptionnel Plus-value	0,51 €	-	-	-	-
Impôt étranger prélevé sur les loyers	0,08 €	-	-	-	-
Dividende net versé	16,63 €	4,05 €	-	-	-

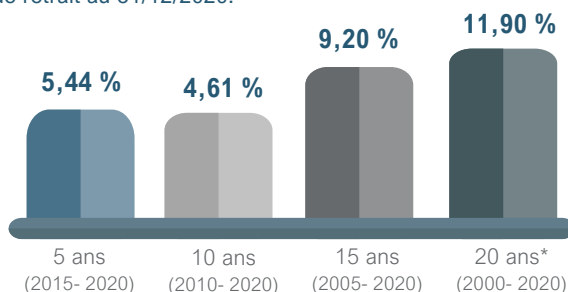
Prévisions 2021 16,20 € - 17,20 €

Ce montant annuel par part sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12 est purement prévisionnel. Il ne constitue ni une garantie ni un engagement. Cette fourchette sera affinée au cours de l'année.



Les performances - Taux de Rendement Interne (TRI)

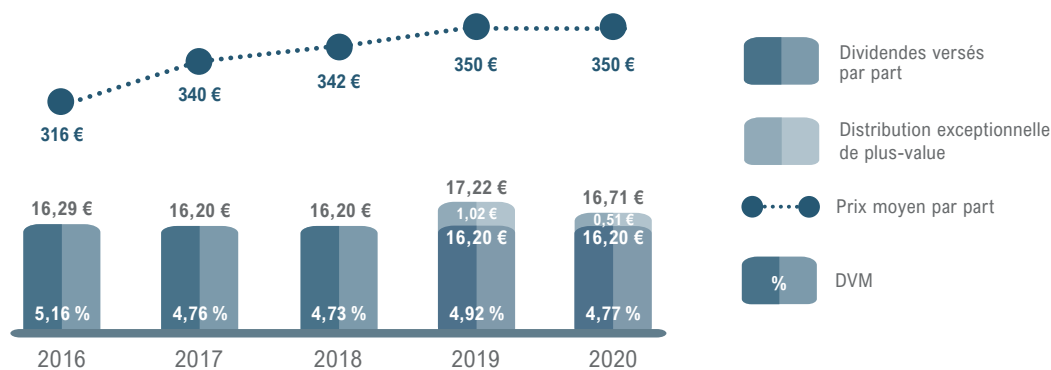
Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31/12/2020.



*Les valeurs prises en compte de 2000 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.



Les performances - Historique



Le patrimoine

au 31/03/2021



157

Nombre d'immeubles



287

Nombre de baux



164 319 m²

Surface totale



5 755 541 €

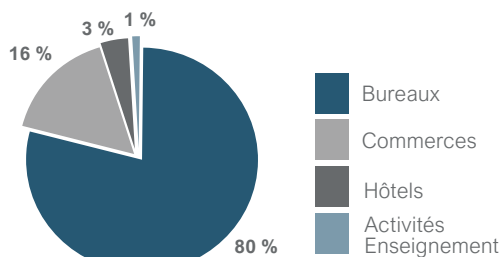
Loyers quittancés**
déduction faite des franchises

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

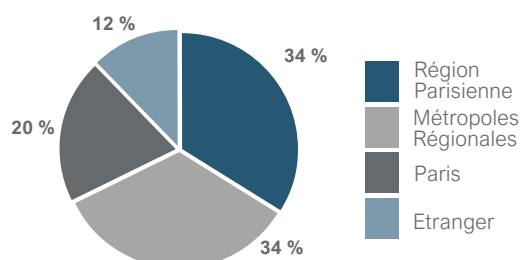


La répartition du patrimoine

Mise à jour au 31/03/2021 par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2020 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique



L'activité locative



7 relocations
1 530 m²



Pour un loyer de
303 K€



2 libérations
253 m²



Pour un loyer de
21 K€

Principales relocations

- 707 m² de commerces - Neuilly-Sur-Marne (93)
- 412 m² de bureaux - Rue du Vieux Pont de Sèvres à Boulogne (92)
- 100 m² de bureaux - Edison à Guyancourt (78)
- 95 m² de bureaux - Micropark à Tremblay-En-France (93)

Principales libérations

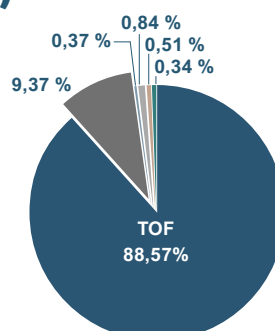
- 164 m² de bureaux - Actiparc à La Penne Sur Huveaune (13)
- 89 m² de bureaux - Tripode - Miniparc de la Taillat à Meylan (38)



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 font apparaître en franchises les mesures d'accompagnement liées à la COVID-19.



1^{er} trimestre 2021
TOF réel : 90,63 %
(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, 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, rubrique Documentation.

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).

■ CESSIION DE PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION : CESSIION 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 afférant 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^{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.

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.

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.

■ CRÉDIT D'IMPÔT

L'article 20 de la loi de finances pour 2021 instaure un crédit d'impôt destiné aux bailleurs qui consentent à des abandons de loyers au titre du mois de novembre 2020 aux entreprises locataires impactées par les conséquences des mesures restrictives prises par le gouvernement dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire pour lutter contre l'épidémie de Covid-19. Montant par part à déclarer pour l'obtention du crédit d'impôt : 0,0719 €

■ PLUS-VALUES SUR CESSIION 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.

■ DÉCLARATION DE L'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.

Valeur IFI résident au 31/12/2020 : 314,40 €

Valeur IFI non-résident au 31/12/2020 : 275,14 €



Contact

Service relation clients
9, rue de Téhéran 75008 Paris
01 55 52 53 16
scpi@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**