

## Bulletin d'information du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2021

### A savoir

- Retrouvez l'interview d'Alexandre CLAUDET invité de Cédric DECOEUR sur le plateau de BFM Patrimoine le 5 octobre dernier, sur notre site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).
- 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).
- Retrouver les fiches d'acquisitions sur notre site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

## Chiffres clés



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



**318,50 €/part**  
Valeur de retrait



**4,77 %**  
TDVM 2020\*



**11,90 %**  
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

### Rebond

Initialement prévue à 6 %, la croissance du PIB de la France en 2021 pourrait atteindre 6,25 %. De quoi envisager les prochains mois de manière plus sereine. Telles sont les prévisions de Bercy qui vient de l'annoncer, après une période qui a vu une reprise solide de l'activité et le succès de la campagne vaccinale.

Dans ce contexte, Aestiam Placement Pierre profite de son positionnement particulier sur le marché des SCPI. En effet, avec des bureaux dont la taille correspond aux besoins des PME, elle est peu exposée aux enjeux du télétravail, leurs dirigeants se disant très majoritairement opposés à ce dispositif (à 77 % dans la 3<sup>ème</sup> édition du baromètre des dirigeants de l'Exploratoire Sopra Steria Next et Les Echos). Par ailleurs, la reprise qui avait été pressentie pour le marché locatif des bureaux au premier trimestre 2021 s'est confirmée au cours des mois suivants puisqu'au deuxième trimestre, la commercialisation des surfaces est en hausse de 23 % par rapport au trimestre précédent.

Au troisième trimestre 2021, Aestiam Placement Pierre a fait l'acquisition de locaux d'enseignement supérieur à Lille, situés dans le quartier Vauban-Esquermes. Ils sont loués dans le cadre d'un bail de 12 ans dont 9 ans fermes à l'école d'enseignement supérieur Amos Sport Business School. Cette acquisition est conforme à la stratégie d'Aestiam Placement Pierre qui vise le cœur des grandes métropoles tout en privilégiant desserte et proximité de services (commerces, restauration, transports, complexes sportifs...). La classification du bien « Etablissement recevant du public » de catégorie 4 constitue également une opportunité rare et très prisée en centre-ville. Plusieurs autres acquisitions se concrétiseront également dans les semaines et mois prochains.

En parallèle, et conformément à la stratégie qui consiste à rechercher de la valeur par une gestion plus active du portefeuille immobilier, Aestiam Placement Pierre a cédé un actif vide dans la galerie parisienne Point Show. Cette opération permet de dégager une plus-value significative, au-delà de la valeur d'expertise du local.

L'acompte sur dividende reste constant ce trimestre à 4,05 euros par part.

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.

\*\*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.

## L'essentiel

au 30/09/2021



**376 M€**  
Capitalisation

au 31/12/2020



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



**4,77 %**  
TDVM 2020\*\*



**8 446**  
Nombre d'associés



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



**+ 0,00 %**  
VPM 2020\*\*\*



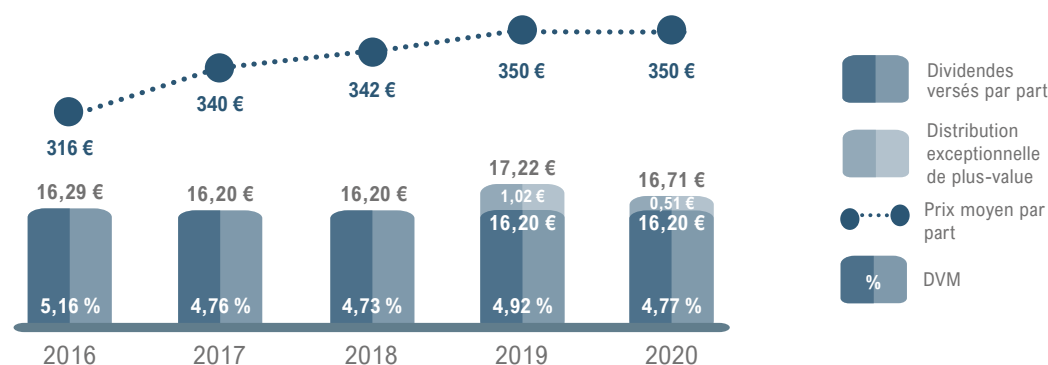
**10,60 %**  
Taux d'endettement  
emprunts tirés rapportés à la capitalisation



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

\*Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 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 performances - Historique



## La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

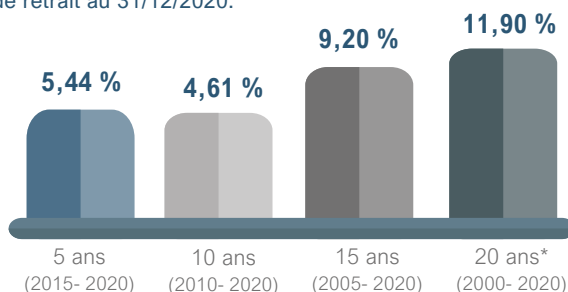
	Année 2020	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
Date de versement		23/04/2021	23/07/2021	25/10/2021	janvier 2022
Dividende Brut	16,20 €	4,05 €	4,05 €	4,05 €	-
Dividende exceptionnel plus-value	0,51 €	-	-	-	-
Impôt étranger	-0,08 €	-	-0,24 €	-0,24 €	-
Dividende net versé	16,63 €	4,05 €	3,81 €	3,81 €	-

**Prévisions 2021** 16,20 € - 17,20 €\*

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

	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	3 <sup>ème</sup> trimestre 2021
Capitalisation	376 078 850 €	376 078 850 €	376 078 850 €
Nombre de parts total	1 074 511	1 074 511	1 074 511
Souscriptions (en nombre de parts)	18 002	2 166	1 833
Retraits (en nombre de parts)	6 149	2 166	1 833
Parts en attente de retrait	0	5 492	7 505



## Les acquisitions



Ville : Lille (59)

Typologie : Enseignement

Locataire : Amos Business School

Prix : 3,1 M€ Acte en Main

Surface : 1 124 m<sup>2</sup>

Bail : 12 ans dont 9 ans fermes



## Les arbitrages

Ville : Nancy (54)

Typologie : Bureaux

Prix : 480 000 € Net Vendeur

Ville : Paris (8<sup>ème</sup>)

Typologie : Commerces

Prix : 3 000 000 € Net Vendeur



## Le patrimoine

au 30/09/2021



156

Nombre d'immeubles



164 823 m<sup>2</sup>

Surface totale



266

Nombre de baux



17 491 001 €

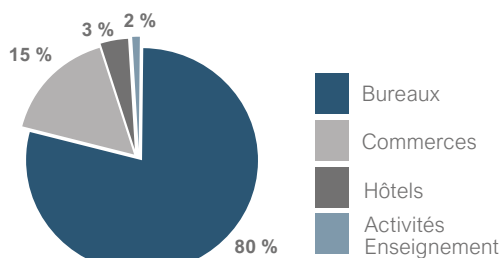
Loyers quittancés\*\*  
déduction faite des franchises  
le cas échéant

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

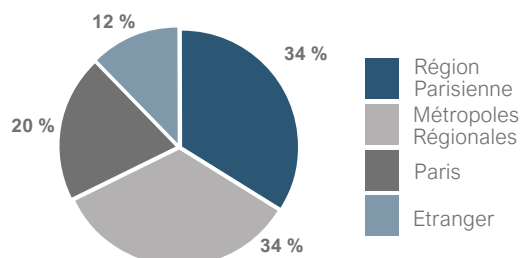


## La répartition du patrimoine

Mise à jour au 30/09/2021 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  
3 927 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
607 K€



9 libérations  
5 739 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
1 011 K€

### Principales relocations

- 742 m<sup>2</sup> de bureaux - CRETEIL (94)
- 1 775 m<sup>2</sup> de bureaux - NEUILLY PLAISANCE (93)
- 425 m<sup>2</sup> de bureaux - BOULOGNE (92)
- 301 m<sup>2</sup> de bureaux - PARIS 20<sup>ème</sup> (75)

### Principales libérations

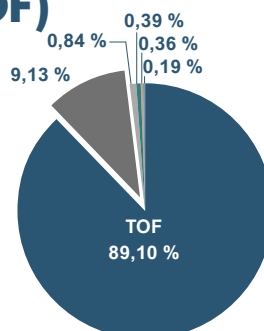
- 1 243 m<sup>2</sup> de bureaux - LUXEMBOURG
- 775 m<sup>2</sup> de bureaux - VILLENEUVE D'ASCQ (59)
- 742 m<sup>2</sup> de bureaux - CRETEIL (94)
- 730 m<sup>2</sup> de bureaux - BOIGNY SUR BIONNE (45)



## 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.

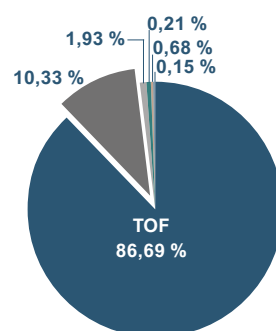
Les TOF peuvent faire apparaître en franchises les mesures d'accompagnement liées à la COVID-19.



1<sup>er</sup> semestre 2021

TOF retraité : 90,87 %

(incluant les franchises et les actifs indisponibles pour arbitrage ou pour travaux)



3<sup>ème</sup> trimestre 2021

TOF retraité : 89,67 %

(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 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 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<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 libérateur 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.

## 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.

## 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 libérateur 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.

## 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 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](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°21-3

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**