

## Aestiam Placement Pierre | SCPI à capital variable

### Bulletin d'information du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022

## A savoir

• Aestiam Placement Pierre obtient le label ISR ! Nous sommes très fiers de vous annoncer l'obtention du label ISR pour votre SCPI, délivré pour une durée de 3 ans renouvelable. En parallèle, votre SCPI est désormais classée Article 8 au regard du Règlement *Disclosure*.

• En Ile-de-France, le marché des bureaux poursuit sa dynamique. L'atterrissage de la demande placée est attendu autour de 2,2 Millions de m<sup>2</sup> porté par les petites et moyennes surfaces ainsi que Paris intramuros (50% de la demande). En Régions, le marché des bureaux fait également preuve de résilience et devrait atteindre un volume de transactions égal voire supérieur à 2019.



## Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Tout d'abord, nous tenons à vous souhaiter une très belle année ainsi qu'à vos proches et à vous remercier pour votre confiance renouvelée.

Pour démarrer cette nouvelle année en beauté, nous sommes particulièrement heureux de vous annoncer que votre SCPI a obtenu le label ISR le 25 janvier 2023. Ce label vient couronner un processus engagé par votre société de gestion depuis plusieurs mois, qui traduit son engagement à contribuer positivement au futur environnemental et social. C'est aussi la garantie d'une meilleure qualité de l'immobilier dans un environnement où la capacité à répondre aux enjeux climatiques et énergétiques contribue à la pérennité de la performance. Cette stratégie, déclinée de façon concrète au niveau de nos fonds, permet d'assurer dans le temps la résilience du patrimoine face aux aléas climatiques et aux risques naturels. L'intégration des critères extra-financiers dans les objectifs de gestion et d'investissement, ainsi que la promotion des caractéristiques ESG des actifs en portefeuille nous ont également conduits à classer Aestiam Placement Pierre à l'article 8 selon le règlement *Disclosure*.

Avant cela, 2022 s'est achevée de belle manière pour votre SCPI, qui renouvelle la performance de l'exercice précédent avec un taux de distribution de 5,01% se traduisant par un dernier acompte de 5,37 euros, pour un dividende annualisé de 17,52 euros.

Ces résultats sont issus d'une dynamique vertueuse, confirmée par la poursuite d'une activité locative intense au cours du dernier trimestre et d'arbitrages ciblés (neuf pour plus de douze millions d'euros sur l'année 2022), générateurs de plus-values, concourant à l'atteinte d'un taux d'occupation de 93,47%. Ils valident également le positionnement d'Aestiam Placement Pierre dont, rappelons-le, la politique d'investissement consiste à sélectionner des bureaux de surface moyenne offrant davantage de flexibilité, situés dans les quartiers centraux à Paris et dans les villes les plus dynamiques ainsi que dans les zones tertiaires bien identifiées. Par ailleurs, votre SCPI continue de se renforcer dans un secteur désormais clé de l'immobilier : l'enseignement supérieur privé. Cette stratégie, initiée en 2021, permet d'adresser un secteur acyclique, porteur car soutenu par la démographie, et qui présente des baux longs et des locataires de qualité. La qualité de ce patrimoine permet d'observer, cette année encore, une progression de la valeur d'expertise à périmètre constant.

Ces caractéristiques, associées à l'utilisation d'un levier financier mesuré, permettent d'aborder une année 2023 qui s'annonce encore complexe, toujours marquée par un niveau d'inflation élevé et des taux d'intérêt en hausse, avec vigilance bien sûr, mais également confiance.



**350,00 €/part**

Prix de souscription



**315,00 €/part**

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



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

TDVM 2022 <sup>(2)</sup> / TD 2022 <sup>(3)</sup>



**2,74 ans**

WALB <sup>(4)</sup>



**4,24 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"

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 31/12/2022



**378 M€**  
Capitalisation



**8 476**  
Nombre d'associés



**10,75 %**  
Taux de Rendement Interne (TRI) 20 ans



**329 M€** (306,40 €/part)  
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>  
au 31/12/2021



**393 M€** (365,40 €/part)  
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>  
au 31/12/2021

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

## Indicateurs financiers



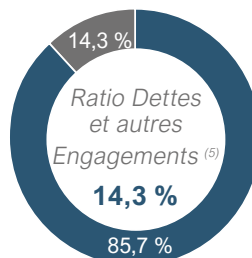
**5,01 %**  
TDVM 2022 <sup>(2)</sup>



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



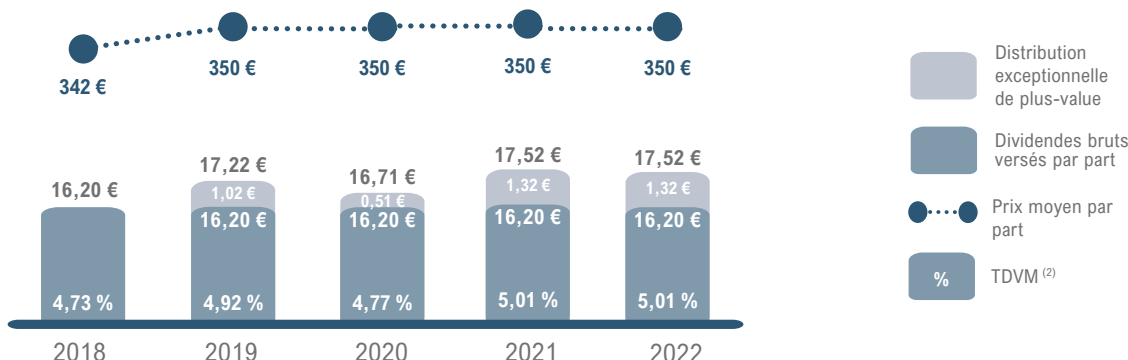
**5,01 %**  
TD 2022 <sup>(3)</sup>



■ Valeur de réalisation  
■ 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'arrêté du bulletin trimestriel.

## Les performances - Historique



## La distribution des dividendes

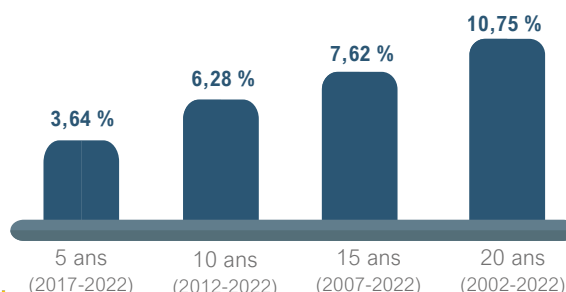
(En € par part en pleine jouissance)

	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	25/01/2023
Dividende Brut	16,20 €	4,05 €	4,05 €	4,05 €	4,05 €
Dividende exceptionnel plus-value	1,32 €	-	-	-	1,32 €
Impôt étranger	- 0,72 €	- 0,12 €	- 0,03 €	- 0,06 €	- 0,06 €
Dividende net versé	16,80 €	3,93 €	4,02 €	3,99 €	5,31 €
<b>Total brut 2022</b>	<b>17,52 €* </b>				

\*Ce montant annuel 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 31/12/2022.



■ TRI Aestiam Placement Pierre

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

Néant



## Les arbitrages

Ville : Marseille (13)

Typologie : Bureaux

Prix : 1,3 M€ net vendeur

Ville : Créteil (94)

Typologie : Bureaux

Prix : 2,9 M€ net vendeur

Ville : Blagnac (31)

Typologie : Bureaux

Prix : 0,9 M€ net vendeur

Ville : Blagnac (31)

Typologie : Bureaux

Prix : 0,9 M€ net vendeur

Ville : Rosny (93)

Typologie : Bureaux

Prix : 2,6 M€ net vendeur



## Le patrimoine

au 31/12/2022



155

Nombre d'immeubles



169 185 m<sup>2</sup>

Surface totale



291

Nombre de baux



24 869 970 €

Loyers quittancés\*  
déduction faite des franchises  
le cas échéant



2,74 ans

WALB\*\*



4,24 ans

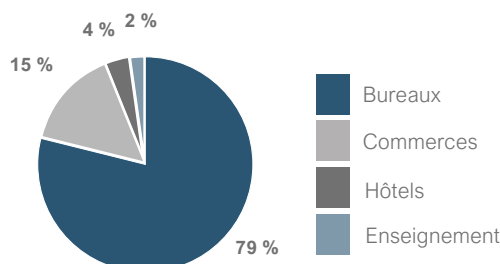
WALT\*\*\*

\* 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.

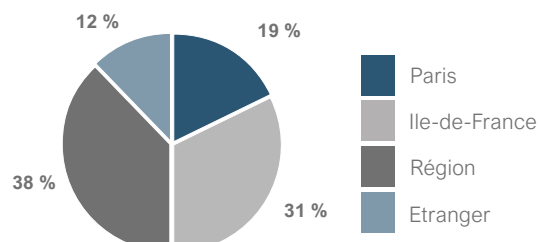


## La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2022 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique



## L'activité locative



6 relocations  
1 761 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
269 K€



5 libérations  
1 657 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
284 K€

### Principales relocations

- 1 004 m<sup>2</sup> de bureaux - RAMONVILLE (31)
- 285 m<sup>2</sup> de bureaux - CAPELEN (Luxembourg)
- 171 m<sup>2</sup> de bureaux - CERGY (95)
- 160 m<sup>2</sup> de bureaux - LA PENNE SUR HUVEAUNE (13)

### Principales libérations

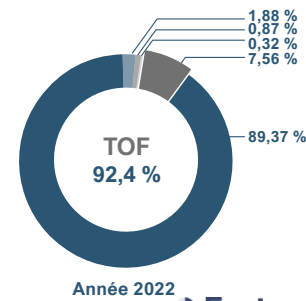
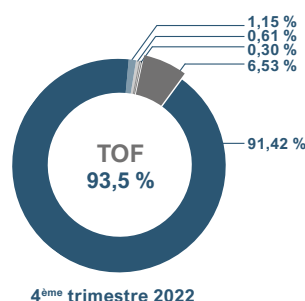
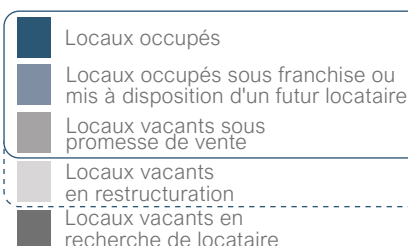
- 425 m<sup>2</sup> de bureaux - MEYLAN (38)
- 382 m<sup>2</sup> de bureaux - CAPELEN (Luxembourg)
- 315 m<sup>2</sup> de bureaux - CHILLY MAZARIN (91)
- 307 m<sup>2</sup> de bureaux - CAPELEN (Luxembourg)



## 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.

### TOF



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 mois suivant 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 € 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 €	376 078 850 €	377 644 400 €
Nombre de parts totales		1 074 511	1 074 511	1 074 511	1 078 984
Souscriptions (en nombre de parts)	27 996	19 764	9 037	8 226	14 557
Retraits (en nombre de parts)	16 143	19 764	9 037	8 226	10 084
Parts en attente de retrait		8 122	5 212	1 321	0

## Investissement Socialement Responsable

AESTIAM pour le compte de la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE souhaite intégrer les impacts extra-financiers des actifs sous gestion. La société de gestion s'est donc engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental des bâtiments et de l'amélioration des indicateurs sociaux de tout le patrimoine. La société de gestion s'engage également auprès de l'ensemble de ses parties prenantes, en les intégrant et les entraînant dans cette démarche de responsabilité. AESTIAM a formalisé cet engagement au bénéfice de la SCPI et s'est vu octroyer le label ISR en janvier 2023. Le fonds, intégrant dans ses processus des caractéristiques ESG, est désormais classé Article 8 au regard du Règlement Disclosure. La documentation relative au label sera bientôt disponible sur notre site internet rubrique documentation, ou sur demande.

## 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 17,2 %. 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 a introduit une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6%, pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €.

### 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 seront données à titre indicatif par la Société de gestion dans le bulletin du 1<sup>er</sup> trimestre 2023. 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.



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

Portail ISCR 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°22-4

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**