La SCPI Aestiam Placement Pierre
FranceSCPI.com

Aestiam

# Placement Pierre

## *Bulletin trimestriel d'information*

**1er trimestre 2025 - BTI n°25-1**

Valable du 1er avril au 30 juin 2025 et
relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2025

## Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Le premier trimestre de l'année 2025 a été marqué par un climat d'incertitude lié aux orientations économiques et commerciales de l'administration de D. Trump. Toutefois, l'annonce d'un soutien budgétaire substantiel en Allemagne constitue un signal encourageant pour l'économie de la zone euro, avec des répercussions indirectement positives pour la France. Par ailleurs, la tendance baissière de l'inflation dans la zone euro laisse entrevoir une poursuite de la politique d'assouplissement monétaire engagée par la Banque Centrale Européenne en 2024, favorable à une reprise progressive de l'investissement immobilier.

Dans ce contexte, la SCPI Aestiam Placement Pierre s'appuie sur la solidité de ses fondamentaux. Grâce à la granularité de son portefeuille – près de 150 actifs répartis entre plus de 245 locataires issus de secteurs variés – elle bénéficie d'une diversification robuste, véritable levier de résilience face aux aléas conjoncturels. Cette structure de portefeuille permet de maintenir un dividende stable de 4,05 € par part pour le 1er trimestre 2025.

Les fondamentaux demeurent solides, soutenus par un niveau de réserves confortable : au 31/12/2024, le report à nouveau (RAN) et la réserve de plus-value représentent l'équivalent de 220 jours de distribution. Par ailleurs, un ratio d'endettement contenu à moins de 13 % reflète une gestion prudente du levier financier.

Sur le plan locatif, les principaux mouvements du trimestre concernent la libération de locaux par Renault et Sopra Steria, respectivement sur les actifs situés à Boigny-sur-Bionne et à Saint-Herblain. Les équipes d'Aestiam sont pleinement mobilisées pour assurer la relocation de ces surfaces. À ce titre, le taux d'occupation financier (TOF) s'établit à 85,55 %.

Dans le cadre de notre stratégie de gestion active, nous avons procédé à la cession d'un actif détenu en indivision externe, situé dans le quartier de la gare à Orléans, pour un montant de 1,6 M€, en ligne avec sa valeur d'expertise au 31/12/2024. Cette opération s'inscrit pleinement dans notre plan d'arbitrage, ciblant les actifs en indivision et/ou peu contributeurs à la performance globale.

Dans un marché en constante évolution, nous saluons la résilience démontrée par Aestiam Placement Pierre et réaffirmons notre engagement à faire fructifier durablement votre investissement, grâce à une gestion rigoureuse, proactive et tournée vers la création de valeur.

***Pierre-Louis BOUSSAGOL***
*Responsable Fund Management*

## Votre SCPI en chiffres au 31/03/2025

| | |
|---|---|
| Capitalisation | **380 M€** |
| Prix de part | **350 €** |
| Prix de retrait | **315 €** |
| Nombre d'associés | **8 507** |
| Nombre d'actifs | **149** |
| Nombre de baux | **247** |
| Surface totale | **164 494 m²** |
| Dividende brut T1 2025 | **4,05 € par part** |
| WALB | **2,86 ans** |
| WALT | **4,55 ans** |

## au 31/12/2024

| | |
|---|---|
| Taux de distribution | **5,40 %** |
| **TRI à 20 ans** | **9,78 %** |
| Report à Nouveau | **97 jours/part** |
| Valeur d'expertise[1] | **364 M€** (334,98 €/part) |
| Valeur de réalisation[1] | **314 M€** (288,64 €/part) |
| Valeur de reconstitution[1] | **378 M€** (348,04 €/part) |
| Rendement Global Immobilier | **4,37 %** |

[1] **Ces valeurs seront approuvées lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2025.**

## Contactez-nous !

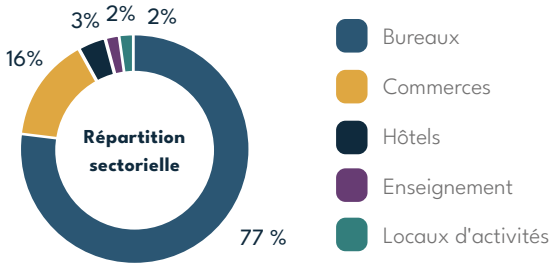
Nos équipes sont joignables pour toute demande
par téléphone au **01 55 52 53 16**
par email à **scpi@aestiam.com**
par courrier à **AESTIAM - Service Relations Clients**
**37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS**

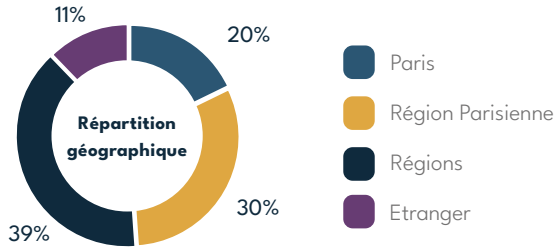
Aestiam

**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

# Le patrimoine de votre SCPI

## La répartition de votre patrimoine




## Les mouvements locatifs du trimestre

**4 relocations**
pour un loyer de
**636 K€**

### Principales relocations

| Typologie | Ville | Surface |
|---|---|---|
| Bureaux | Paris (75) | 217 m² |
| Bureaux | Issy les Moulineaux (92) | 122 m² |
| Bureaux | Metz (57) | 145 m² |
| Bureaux | Tremblay en France (93) | 152 m² |

### Principales libérations

| Typologie | Ville | Surface |
|---|---|---|
| Bureaux | Boigny sur Bionne (45) | 2 777 m² |
| Bureaux | Saint Herblain (44) | 2 720 m² |
| Bureaux | Nantes (44) | 832 m² |
| Bureaux | Marseille (13) | 435 m² |
| Bureaux | Meylan (38) | 581 m² |
| Bureaux | Issy les Moulineaux (92) | 122 m² |

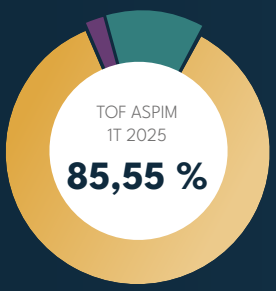
**11 libérations**
pour un loyer de
**1 450K€**

**2,86 ans**
**WALB**
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

**4,55 ans**
**WALT**
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux

**5 959 924 €**
**Loyers quittancés**
Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

## Taux d'Occupation Financier




**TOF**

- **82,72 %** Locaux occupés
- **2,13 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,70 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- **0,00 %** Locaux vacants en restructuration
- **14,45 %** Locaux vacants en recherche de locataire

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.

## Les acquisitions du trimestre

| Typologie | Ville | Prix AEM | Surface | Locataires |
|---|---|---|---|---|

**Aucune acquisition ce trimestre.**

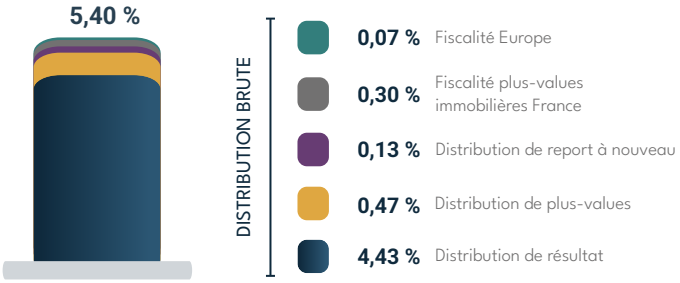
## Les arbitrages du trimestre

| Typologie | Ville | Prix net vendeur | Année d'acquisition ou d'apport |
|---|---|---|---|
| Bureaux | Orléans | 1,63 M€ | 01/01/2015 |

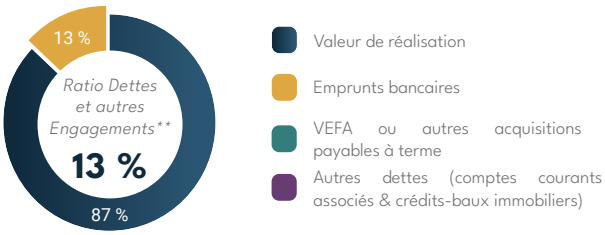
La SCPI Aestiam Placement Pierre
FranceSCPI.com

# Les performances de votre SCPI

## Le Taux de Distribution* (TD) 2024 de votre SCPI




## Le point sur l'endettement de votre SCPI au 31/03/2025




*Le Taux de distribution (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.*
*** Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur des actifs*

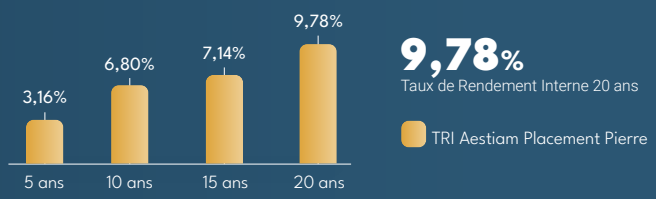
## Les dividendes en détail

| par part | 2024 | T1 2025 | T2 2025 | T3 2025 | T4 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Date de versement | | 25/04/2024 | | | |
| Acompte courant | 16,20 € | 4,05 € | | | |
| Fiscalité Europe | 0,27 € | 0,09 € | | | |
| **Acompte versé** | **15,93 €** | **3,96 €** | | | |
| Distribution de plus-values | 1,65 € | | | | |
| Fiscalité plus-values immobilières France * | 1,05 € | | | | |
| **Prévision 2025**** | 17,50 € - 17,90 € | | Par part sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12. | | |

** Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant leur est versé.*
*** La distribution brute prévisionnelle repose sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion, et ne constitue pas une promesse de distribution.*

## Performances *en € par part en pleine jouissance*

## Taux de Rendement Interne (TRI)




# A savoir

### La dématérialisation, un geste pour la planète et pour votre épargne

Si votre dossier comporte une adresse e-mail, nous vous informons que nos échanges seront désormais dématérialisés. Au delà des différents avantages que nous connaissons déjà, ce mode de communication témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion durable et responsable.

De plus et à compter de cette année, les Assemblées Générales seront également dématérialisées pour les votes. Il est donc essentiel de créer votre compte extranet, grâce auquel vous pourrez accéder directement à la plateforme de vote via un lien prévu à cet effet (courant mai 2025).

Grâce à votre e-mail, vous aurez la possibilité de vous créer/connecter à votre compte extranet depuis notre site internet et d'accéder à tout moment à vos informations personnelles et documents importants (bulletins d'informations, bordereaux de distribution, Imprimé Fiscal Unique, etc.).

Vous gardez la possibilité d'arrêter la dématérialisation de nos échanges sur simple demande auprès de notre service relations clients. Cependant, nous vous informons que cette démarche entraînera la coupure d'accès à votre compte extranet.

La SCPI Aestiam Placement Pierre
FranceSCPI.com

# 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, (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 a l'adresse suivante AESTIAM Service Relations Clients – 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS. **Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois qui suit la souscription et son règlement pour toute souscription depuis le 1er août 2024.**
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.

**Pierre(papier).**

Retrouvez l'ensemble de nos documents au format numérique sur notre site internet **www.aestiam.com**

## Les mouvements de parts

| | Année 2024 | T1 2025 | T2 2025 | T3 2025 | T4 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Capitalisation | 380 274 300 | 380 274 300 | | | |
| Nombre total de parts | 1 086 498 | 1 086 498 | | | |
| Souscriptions (nombre de parts) | 5 273 | 2 588 | | | |
| Retraits (nombre de parts) | 5 273 | 2 588 | | | |
| Parts en attente de retrait | 23 886 | 28 313 | | | |

# 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 1er 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 17,20 %. 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 1er 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 31/12/2024 : 300,67 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2024 : 266,86 €

Aestiam

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**
AESTIAM : 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, mis à jour le 4 juin 2024 - 01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com - Siège social : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris - Service clients : AESTIAM Service Relations Clients – 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS