

## Bulletin trimestriel d'information

1<sup>er</sup> trimestre 2023 - BTI n°23-1

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023 et relatif  
à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023

### Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

2022 a sans conteste été l'année de la confirmation comme nous vous l'annoncions il y a un an déjà. Votre SCPI affiche ainsi d'excellents résultats avec un taux de distribution annuel de 5,05%, supérieur à la moyenne de marché, confirmé au cours du premier trimestre 2022. **L'acompte sur dividende servi au premier trimestre de cette année s'élève ainsi à 4,05 €, en ligne avec les exercices précédents.** Notons également que cette performance ne se fait pas au détriment de la prudence puisqu'elle est atteinte sans avoir prélevé sur le report à nouveau et avec une distribution mesurée de plus-values au-delà de la valeur d'expertise, ce qui vient renforcer la solidité d'Aestiam Placement Pierre, tandis que les valeurs de réalisation et de reconstitution sont en hausse. Par ailleurs, Aestiam Placement Pierre est désormais labellisée ISR depuis le 25 janvier 2023, ce qui accroît la résilience de votre SCPI et soutient sa performance à long terme.

Aestiam Placement Pierre répond en effet en de nombreux points aux critères mis en avant dans la sélection de SCPI : une capitalisation significative, des réserves importantes et un taux de distribution au-dessus du marché. **Autant d'atouts qui en font une SCPI diversifiée par excellence avec un positionnement idéal et une constance dans la stratégie qui porte ses fruits sur le long terme.** Cette résilience et ce dynamisme de votre fond sont également reconnus par la profession puisque votre SCPI a été récompensée lors des Victoires de la Pierre-Papier 2023 par le prix de la « meilleure SCPI de bureaux – actifs de moins de 1 mds € ».

Votre SCPI continue d'être active quant à l'enrichissement de son patrimoine. Au cours du premier trimestre 2023, elle a acquis un ensemble de locaux d'activité situé à Elancourt, sur la commune de Saint-Quentin-en-Yvelines, deuxième pôle économique d'Île-de-France après La Défense. Acquis pour un montant de 7,3 M€ acte en main, l'ensemble est composé d'une surface de 2 492 m<sup>2</sup> répartis sur 2 bâtiments au sein du parc tertiaire « Omega », dédié aux activités de recherche et développement et où de nombreuses entreprises internationales, telles que Thalès, Safran ou encore BMW ont installé leur siège social.

**Ces opérations locatives confèrent à votre SCPI un rôle protecteur dans le contexte économique actuel.** Les baux des SCPI sont en effet indexés à l'ILAT ou l'ILC, des indices qui retranscrivent l'inflation et sont revus chaque année en fonction de la date anniversaire des baux, ce qui permet – de façon indirecte et mécanique – de protéger les baux de votre SCPI de l'inflation.

Pour conclure, nous avons le plaisir de vous annoncer que  **votre bulletin trimestriel d'information a été entièrement repensé afin de vous offrir une information encore plus claire et transparente.** Nous avons à cœur d'améliorer la qualité de l'information que nous vous communiquons, en la rendant plus accessible, plus lisible et aisée à comprendre. Nous espérons que vous apprécierez cette nouvelle version et vous remercions pour votre confiance renouvelée.



**Alexandre CLAUDET**  
Président d'AESTIAM

### Contactez-nous !

Nos équipes sont joignables pour toute demande  
par téléphone au **01 78 95 72 00**  
et par email à **scpi@aestiam.com**.



### Votre SCPI en chiffres

au 31/03/2023

Capitalisation **380 M€**

Prix de part **350 €**

Prix de retrait **315 €**

Nombre d'associés **8 488**

Nombre d'actifs **156**

Nombre de baux **287**

Surface totale **172 121 m<sup>2</sup>**

Dividende brut  
T1 2023 **4,05 €  
par part**

WALB **2,88 ans**

WALT **4,34 ans**

au 31/12/2022

Taux de  
distribution 2022 **5,05 %**

TRI à 20 ans **10,75 %**

Valeur de  
réalisation<sup>(1)</sup> **334 M€  
(309,81 €/part)**

Valeur de  
reconstitution<sup>(1)</sup> **403 M€  
(373,84 €/part)**

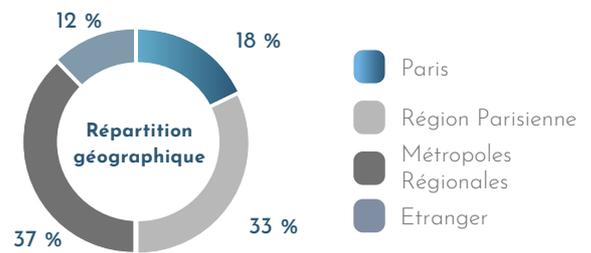
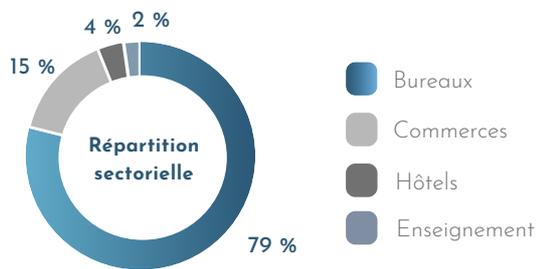
Valeur d'expertise<sup>(1)</sup> **389 M€  
(360,71 €/part)**

Report à Nouveau **110 jours/part**

<sup>(1)</sup> Sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

# Le patrimoine de votre SCPI

## La répartition de votre patrimoine



## Les mouvements locatifs du trimestre



**5 relocations**  
pour un loyer de  
**292 K€**

### Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Paris (75)	376 m <sup>2</sup>
Bureaux	Paris (75)	116 m <sup>2</sup>
Bureaux	Paris (75)	75 m <sup>2</sup>
Bureaux	Toulouse (31)	280 m <sup>2</sup>

### Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Aix les Milles (13)	760 m <sup>2</sup>
Bureaux	Boigny sur Bionne (45)	702 m <sup>2</sup>
Bureaux	Paris (75)	75 m <sup>2</sup>
Bureaux	Nice (06)	214 m <sup>2</sup>

**8 libérations**  
pour un loyer de  
**322 K€**



**2,88 ans**

**WALB**

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



**4,34 ans**

**WALT**

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux



**6 672 710 €**

**Loyers quittancés**

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

## Taux d'Occupation Financier



**TOF**

91,30 %	Locaux occupés
1,29 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
1,09 %	Locaux vacants sous promesse de vente
0,35 %	Locaux vacants en restructuration
5,97 %	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
Activités	Elancourt (78)	3,3 M€	1 246 m <sup>2</sup>	Mono locataire
Bureaux / Activités	Elancourt (78)	4 M€	1 246 m <sup>2</sup>	Mono locataire

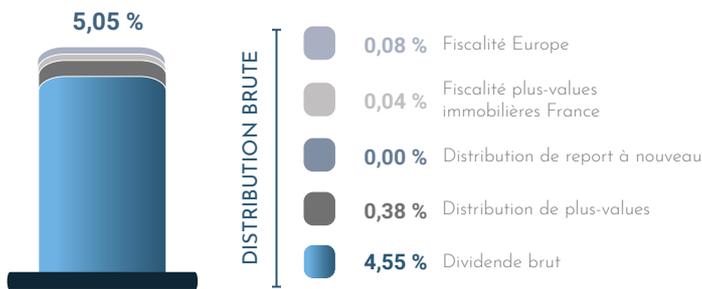
## Les arbitrages du trimestre

Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition
Bureaux	Labège (31)	0,6 M€	2015

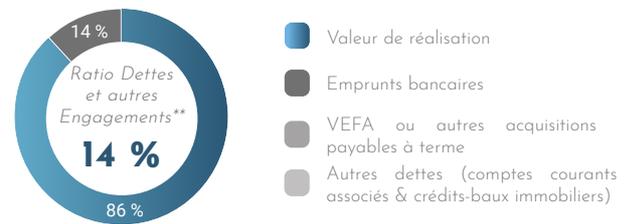


# Les performances de votre SCPI

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



## Le point sur l'endettement de votre SCPI



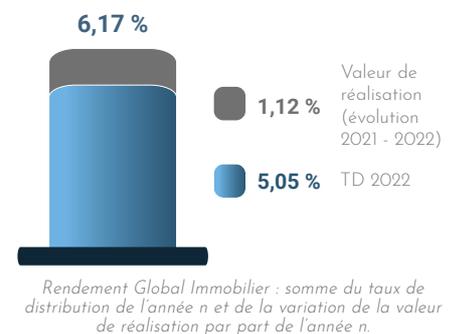
\* Le Taux de distribution (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

\*\* 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	2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Date de versement		25/04/2023	07/2023	10/2023	01/2024
Acompte courant	16,20 €	4,05 €			
Fiscalité Europe	0,27 €	0,09 €			
<b>Acompte versé</b>	<b>15,93 €</b>	<b>3,96 €</b>			
Distribution de plus-values	1,32 €				
Fiscalité plus-values immobilières France *	0,17 €				
<b>Prévision 2023</b>	<b>16,20 € - 17,50 €</b>	Par part sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.			

## Le Rendement Global Immobilier 2022



La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et autres droits réels détenus directement et indirectement par la SCPI, appréciée par l'expert externe en évaluation, et de la valeur nette des autres actifs de la société.

\* 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.

## Performances en € par part en pleine jouissance



## Taux de Rendement Interne (TRI)



## A savoir

### Votre SCPI récompensée par une Victoire de la Pierre Papier

Aestiam Placement Pierre a obtenu le prix de la "Meilleure SCPI de bureaux" décerné par le média Gestion de Fortune.

Sur la base d'une grille de critères objectifs, les meilleures SCPI sont sélectionnées par le jury composé de journalistes de la rédaction du magazine de référence de la gestion privée, ainsi que de professionnels reconnus pour leurs expertises et leur expérience.

### Courrier Clients : changement d'adresse

Nous souhaitons vous informer que les courriers doivent désormais être adressés à l'adresse de notre Service Relations Clients, situé à Tours :

**AESTIAM - Service Relations Clients - 37 rue Edouard Vaillant 37 000 Tours.**

Nous avons pris cette décision dans le but de centraliser la gestion des courriers et d'améliorer notre efficacité en matière de traitement des demandes de nos clients. Nous vous remercions de votre collaboration et restons à votre disposition pour toute question ou demande d'information complémentaire.

# 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 à l'adresse suivante AESTIAM Service Relations Clients – 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS. 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 modalités 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](http://www.aestiam.com)

## Les mouvements de parts

	Année 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Capitalisation	377 644 400	380 305 800	-	-	-
Nombre total de parts	1 078 984	1 086 588	-	-	-
Souscriptions (nombre de parts)	51 584	14 493	-	-	-
Retraits (nombre de parts)	47 111	6 889	-	-	-
Parts en attente de retrait	0	0	-	-	-

## 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 17,20 %. 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 31/12/2022 : 300,63 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2022 : 265,00 €