

### Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022

#### A savoir

- Modification du délai de jouissance à partir du 1<sup>er</sup> mai 2022 (voir conditions de souscription en page 4).
- L'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Placement Pierre se tiendra sur première convocation le Mercredi 15 juin à 10h. Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée, elle se tiendra sur seconde convocation le :

**Vendredi 24 juin 2022 à 10H00**

à l'adresse suivante :  
AUDITORIUM  
2 Place Rio de Janeiro, 75008 Paris

#### Chiffres clés



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



**5,01 % / 5,01 %**  
TDVM 2021\* / TD 2021\*\*



**311,08 €**  
Valeur IFI résident  
au 31/12/2021\*\*\*

**273,84 €**  
Valeur IFI non-résident  
au 31/12/2021\*\*\*

**+ 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

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Alors que 2021 avait permis à Aestiam Placement Pierre de montrer toute sa résilience, 2022 est sans contexte l'année de la confirmation. En effet, votre SCPI a gardé le cap et a pu afficher d'excellents résultats au cours de 2021 qui sont confirmés par ce premier trimestre 2022. Alors que nous avons passé le « pic du rebond » de la COVID selon le Ministre de la Santé et que les salariés sont désormais de retour dans les bureaux, la SCPI Aestiam Placement Pierre a toutes les raisons d'afficher de belles performances.

Pour autant, nous ne pouvons ignorer que le contexte de ce début d'année, lié à la guerre Russo-Ukrainienne, est vecteur d'inquiétudes pour l'économie mondiale et peut interroger sur les conséquences éventuelles sur le secteur de l'immobilier. Toutefois, votre SCPI a su montrer la pertinence de son positionnement tout au long de la crise sanitaire et reste très bien armée pour faire face au contexte actuel. Son positionnement unique sur les bureaux à destination des PME dans des zones dynamiques, sa mutualisation et bien sûr le savoir-faire et l'expertise des équipes d'AESTIAM, lui permettent de maintenir de bons résultats, supérieurs à la moyenne du marché. Ainsi, l'acompte sur dividende servi au premier trimestre de cette année, d'un montant de 4,05 euros, est le même que sur les trois exercices précédents.

Cette solidité couplée à un réel dynamisme permet à Aestiam Placement Pierre de poursuivre sa croissance et de se positionner sur plusieurs investissements. A cet égard, au cours de l'année 2021, nous nous sommes positionnés sur un secteur très prometteur, l'enseignement supérieur privé, avec notamment deux acquisitions emblématiques à Marseille et Lille. Notre conviction sur l'avenir de ce secteur n'a pas faibli et sa vigueur est là pour le prouver. L'enseignement supérieur privé est un secteur en pleine croissance depuis 20 ans et dont la dynamique devrait se poursuivre au cours des prochaines années. De fait, les diplômés délivrés par ces écoles sont de mieux en mieux valorisés sur le marché du travail et donc de plus en plus appréciés des étudiants. Enfin, du point de vue du bailleur, ce sont des actifs acycliques, donc peu soumis aux aléas économiques, avec des preneurs solides et des baux longs. Autant d'atouts qui en font des investissements idéaux pour votre SCPI. Celle-ci s'est d'ailleurs d'ores et déjà positionnée sur un nouvel actif de ce type.

Afin d'améliorer la liquidité de votre placement, rappelons que le 1<sup>er</sup> février dernier, nous avons supprimé le délai de jouissance lors de l'acquisition de nouvelles parts de la SCPI Aestiam Placement Pierre. En cohérence avec cet objectif, et à compter du 1<sup>er</sup> mai 2022, le délai de jouissance sera porté au premier jour du cinquième mois suivant la souscription.

Enfin, le deuxième trimestre étant synonyme d'Assemblée Générale, nous nous retrouverons pour celle d'Aestiam Placement Pierre en juin 2022. Rappelons qu'à l'occasion de cette Assemblée Générale, le Conseil de Surveillance sera à renouveler dans son intégralité. Après une période d'Assemblées Générales tenues à huis clos, nous serons heureux de vous retrouver cette année en présentiel.

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.

\*\*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.

\*\*\* 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.

# L'essentiel

au 31/03/2022

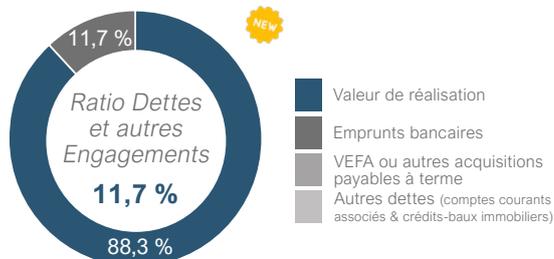


au 31/12/2021



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

## Indicateurs financiers

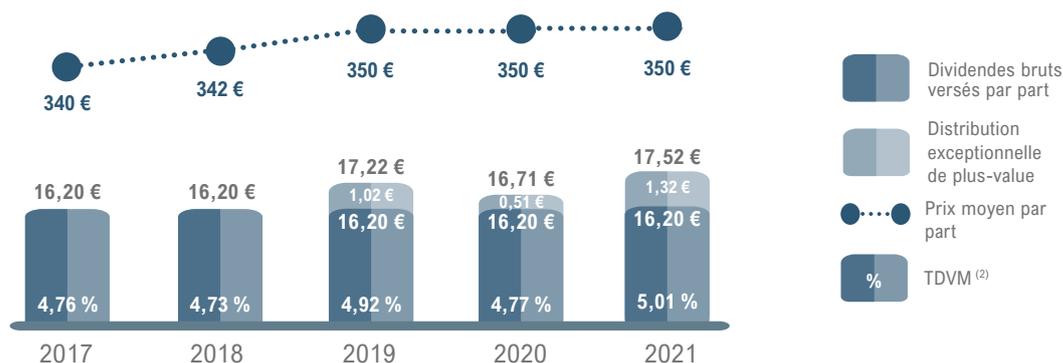


<sup>(2)</sup>Taux de Distribution sur Valeur de Marché : rapport entre le dividende brut (avant paiement de l'impôt étranger sur les loyers) au titre de l'année n et le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

<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.

## Les performances - Historique



## La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

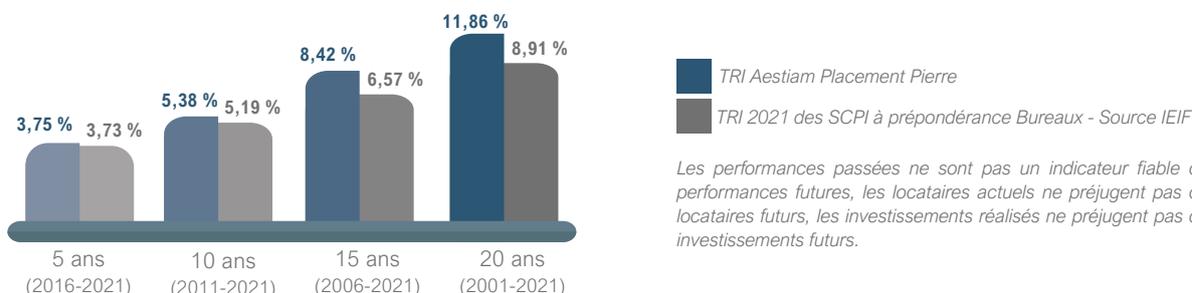
	Année 2021	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
Date de versement		25/04/2022	juillet 2022	octobre 2022	janvier 2023
Dividende Brut	16,20 €	4,05 €	-	-	-
Dividende exceptionnel plus-value	1,32 €	-	-	-	-
Impôt étranger	- 0,72 €	- 0,12 €	-	-	-
Dividende net versé	16,80 €	3,93 €	-	-	-

**Prévision 2022** 16,20 € - 17,60 €\*

\*Ce montant annuel est purement prévisionnel et 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 31/12/2021.



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 acquisitions

Néant



## Les arbitrages

Ville : Chenove (21)

Typologie : Bureaux

Prix : 450 000 € Net Vendeur



## Le patrimoine

au 31/03/2022



161

Nombre d'immeubles



293

Nombre de baux



2,96 ans

WALB\*\*\*



171 616 m<sup>2</sup>

Surface totale



5 962 789 €

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



4,54 ans

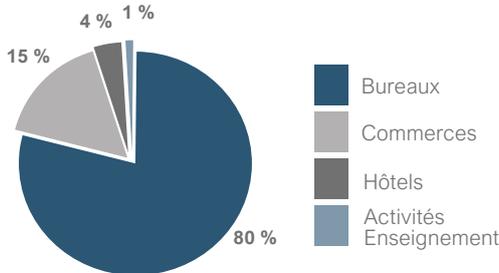
WALT\*\*\*\*

\*\* Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés. \*\*\*Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. \*\*\*\*Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

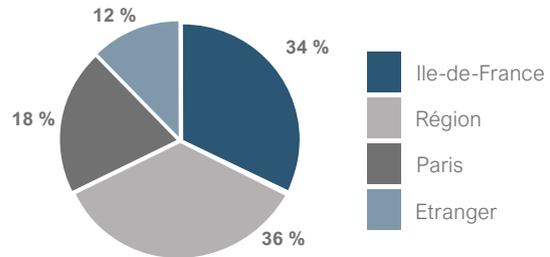


## La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 31/03/2022 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique



## L'activité locative



6 relocations  
1 906 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
228 K€

### Principales relocations

- 511 m<sup>2</sup> de bureaux - LYON (69)
- 500 m<sup>2</sup> de bureaux - MEYLAN (38)
- 453 m<sup>2</sup> de bureaux - BIEVRES (91)
- 185 m<sup>2</sup> de bureaux - MEYLAN (38)



7 libérations  
2 264 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
229 K€

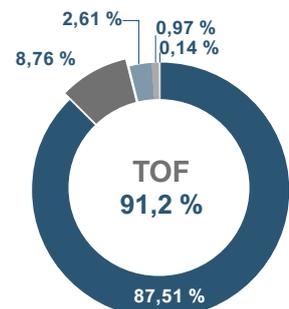
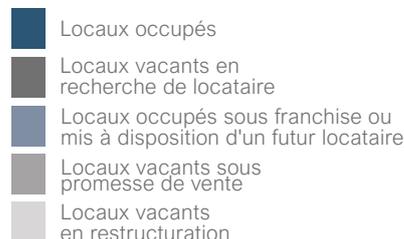
### Principales libérations

- 796 m<sup>2</sup> de bureaux - TRAPPES (78)
- 500 m<sup>2</sup> de bureaux - MEYLAN (38)
- 220 m<sup>2</sup> de bureaux - MONTPELLIER (34)
- 293 m<sup>2</sup> de bureaux - BIEVRES (91)
- 208 m<sup>2</sup> de bureaux - MEUDON (92)



## 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.



1<sup>er</sup> trimestre 2022

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 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 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. Jusqu'au 30 avril 2022, les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds. **A partir du 1<sup>er</sup> mai 2022, les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du cinquième mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.**

Une commission de gestion est fixée à 9,5 % HT 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 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 €			
Nombre de parts totales		1 074 511			
Souscriptions (en nombre de parts)	27 996	19 764			
Retraits (en nombre de parts)	16 143	19 764			
Parts en attente de retrait		8 122			

## 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 31/12/2021 : 311,08 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2021 : 273,84 €



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



### 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°22-1  
Date de création **22 avril 1986**  
N° d'immatriculation **337646764RCS 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**