

## Le Patrimoine Foncier | SCPI à capital fixe

### 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

• Traduction concrète de l'engagement de votre société de gestion à contribuer positivement au futur environnemental et social, la SCPI Aestiam Placement Pierre a obtenu le label ISR. Délivré pour une durée de 3 ans renouvelable, ce label s'inscrit dans le cadre de la transition énergétique et écologique et affirme les ambitions d'AESTIAM dans la lutte contre le changement climatique.

• Retrouvez sur notre site toute nos actualités : ce trimestre, AESTIAM était présent dans Les Echos, Le Journal du Dimanche, Le Figaro mais aussi BFM Business.



## 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 le Patrimoine Foncier, l'année 2022 s'achève sur une note très positive. En effet, la distribution augmente avec un dernier acompte de 21,99 euros qui porte le dividende annuel à 78,99 euros, en progression de 20 % par rapport à l'année précédente. Le taux de distribution s'établit aussi à 6,58 %, ce qui confirme des perspectives positives pour les exercices à venir.

Ces résultats sont issus d'une dynamique vertueuse, marquée par l'aboutissement cette année d'un cycle de travaux de restructuration importants et qui ont touché les trois principaux immeubles du patrimoine. Pour rappel, le premier trimestre 2022 a vu la livraison du dernier, situé avenue Claude Vellefaux dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, et loué pour 12 ans fermes à une école supérieure de premier plan, l'INSEEC. A la suite de cela, au terme d'une activité locative importante et de l'arbitrage de l'actif vieillissant de Blagnac, le taux d'occupation du Patrimoine Foncier est au plus haut à 97,8%.

Ces excellents résultats 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.

Alexandre CLAUDET  
Président



## Chiffres clés



**1 375,00 €**

Dernier prix d'acquisition net acquéreur



**5,99 % / 6,58 %**

TDVM 2022 <sup>(1)</sup> / TD 2022 <sup>(2)</sup>



**3,48 ans**

WALB <sup>(3)</sup>



**4,70 ans**

WALT <sup>(4)</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"

<sup>(1)</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>(2)</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>(3)</sup>Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

<sup>(4)</sup>Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

# L'essentiel

au 31/12/2022



**116 M€**

Capitalisation



**3 189**

Nombre d'associés



**12,13 %**

Taux de Rendement Interne (TRI) 20 ans



**137 M€** (1 634,02 €/part)

Valeur de réalisation<sup>(1)</sup>  
au 31/12/2021



**155 M€** (1 840,86 €/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 13 juin 2022.

## Indicateurs financiers



**5,99 %**

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



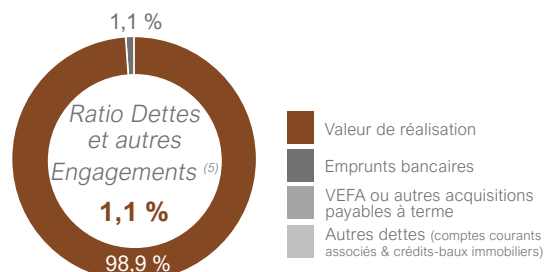
**8,88 %**

RGI 2021 <sup>(4)</sup>



**6,58 %**

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



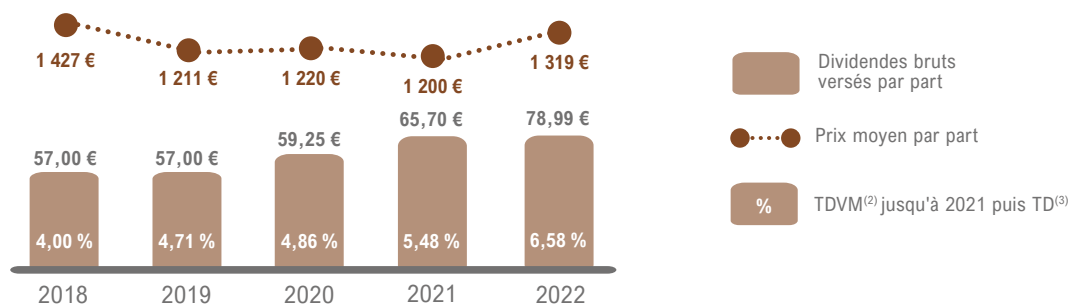
<sup>(2)</sup>Taux de Distribution sur Valeur de Marché : rapport entre le dividende brut (avant paiement de l'impôt étranger sur les loyers) au titre de l'année n et le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

<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 part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

<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'arrêt du bulletin trimestriel.

## Les performances - Historique



## La distribution des dividendes

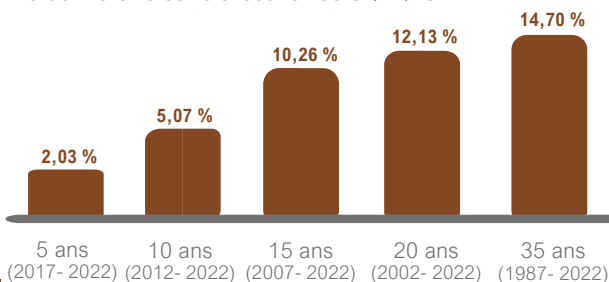
(En € par part en pleine jouissance)

	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	65,70 €	18,00 €	19,50 €	19,50 €	21,99 €
<b>Total brut 2022</b>	<b>78,99 €* </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 dernière valeur d'exécution au 31/12/2022.



TRI Le Patrimoine Foncier

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.

## Le marché des parts

Les ordres de vente et d'achat sont enregistrés par la Société de gestion, à réception d'un courrier recommandé avec accusé de réception reçu au plus tard la veille de la confrontation.

	Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus*)	Ordres non exécutés (nbre de parts)	
					À la vente	À l'achat
FIXE	20/10/2022	92	1 250,00 €	1 372,50 €	84	32
	21/11/2022	78	1 252,28 €	1 375,00 €	63	101
	20/12/2022	48	1 252,28 €	1 375,00 €	63	87

\* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 4 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur).

L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et de parts échangées est disponible sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)



## Les acquisitions

Néant



## Les arbitrages

Néant



## Le patrimoine

au 31/12/2022



**34**

Nombre d'immeubles



**70**

Nombre de baux



**3,48 ans**

WALB\*\*



**40 062 m<sup>2</sup>**

Surface totale



**8 934 960 €**

Loyers quittancés\*  
déduction faite des franchises  
le cas échéant



**4,70 ans**

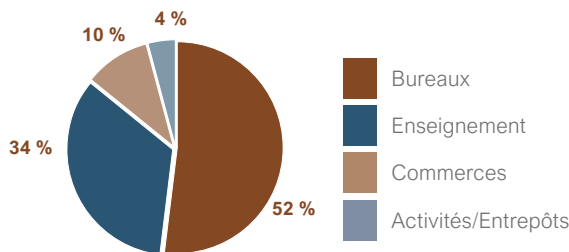
WALT\*\*\*

\* 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.

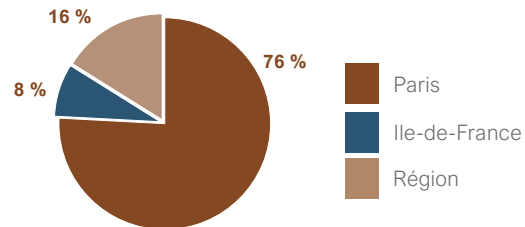


## La répartition du patrimoine

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



3 relocations  
**1 038 m<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**398 K€**

### Principales relocations

- 474 m<sup>2</sup> de bureaux - LILLE (59)
- 445 m<sup>2</sup> de bureaux - PARIS (75)
- 119 m<sup>2</sup> de commerces - PARIS (75)



2 libérations  
**337 m<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**131 K€**

### Principales libérations

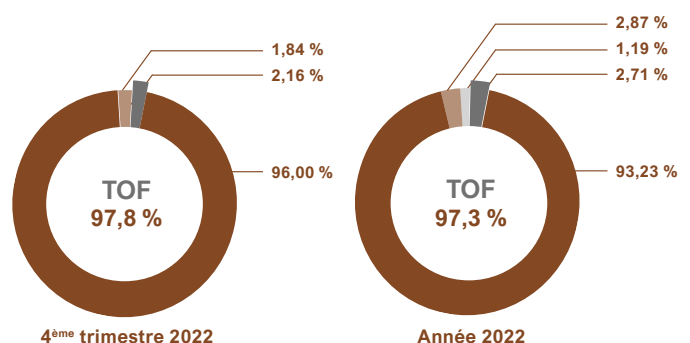
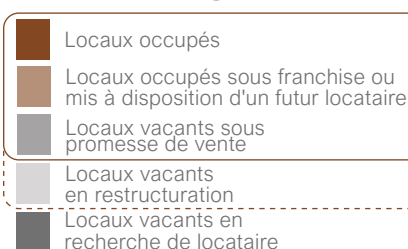
- 119 m<sup>2</sup> de commerces - PARIS (75)
- 218 m<sup>2</sup> de bureaux - LILLE (59)



## 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 d'acquisition et de cession

### MODALITES PRATIQUES

La Société de Gestion tient à la disposition des associés des formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires. Toutes les informations sur le marché des parts du Patrimoine Foncier sont consultables sur le site [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com). Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement. La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente le 20 de chaque mois à 12 heures ou le premier jour ouvrable suivant.

### ACQUISITION DE PARTS

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre d'achat précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

L'ordre doit être accompagné du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance client et déclaration de provenance de fonds ». L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la société de gestion de 4 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché. Les ordres de cession ou d'acquisition de parts sont horodatés puis inscrits sur le registre.

La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

La SCPI versera à la société de gestion des honoraires d'un montant HT égal à 4,5 % du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

En rémunération des missions de gestion, la société de gestion perçoit des honoraires d'un montant HT égal à 6,5 % des recettes annuelles HT de la SCPI. Ces honoraires sont prélevés au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.

### CESSION DE PARTS

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre de vente précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

L'ordre doit être accompagné de la copie recto verso de la carte d'identité nationale du ou des signataires ainsi que de la copie du bulletin de souscription ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte. Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

La durée de validité de l'ordre arrivera à échéance soit par l'exécution totale de celui-ci soit au terme d'une période de douze mois suivant son enregistrement. Si celui-ci n'est pas exécuté en totalité au terme de cette période, vous avez la faculté de proroger sa durée de validité pour une durée maximale de douze mois supplémentaires, à compter de la date de la première échéance. Cette prorogation doit nous être parvenue au plus tard la veille de la date d'échéance de votre ordre de vente.

### 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 60 € HT (soit 72 € 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 60 € HT (soit 72 € 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.

## 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.

### 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.



L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

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



## Le Patrimoine Foncier

Bulletin d'information n°22-4

Date de création **29 octobre 1968**

N° d'immatriculation **303023824RCS Paris**

Échéance statutaire **82 ans**

N° visa AMF SCPI n°07-06 du **2 mars 2007**

Capital statutaire effectif **12 852 000 €**

Type de SCPI **Bureaux**

Capital Fixe