

À savoir

- Retrouvez vos informations personnelles en temps réel sur votre espace sécurisé.
- 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 ...).

Chiffres clés



350,00 €/part
Prix de souscription



318,50 €/part
Valeur de retrait



4,92 % TDVM 2019*
4,77 % TDVM 2020*



+ 2,29 % VPM 2019**
+ 0,00 % VPM 2020**



LE PLUS : Accès simple et rapide à vos informations sur votre **nouvel Espace sécurisé.**

Rendez-vous sur le site internet :
www.aestiam.com - "Mon Compte"



Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Au nom de tous les collaborateurs d'AESTIAM, je vous souhaite une bonne année 2021, en espérant avant tout qu'elle préserve votre santé.

2021 n'effacera pas 2020 qui restera certainement dans toutes les mémoires, mais elle doit être l'année qui nous entraîne vers un retour à la normale. Certes, nous serons encore mis à l'épreuve pendant les premiers mois, face à une pandémie qui ne cesse d'évoluer et à la difficulté de la combattre malgré le démarrage des vaccinations. Mais les mesures prises par les pouvoirs publics pour soutenir les différents acteurs, en France, en Europe et ailleurs, qui se traduisent par des plans d'urgence plus ou moins développés, doivent nous rassurer.

Dans ce contexte difficile, l'immobilier d'entreprise a été éprouvé, à des degrés divers selon les secteurs d'activité et donc selon les typologies d'actifs. Il a montré sa capacité à résister, notamment au travers des SCPI dont la résilience est un gage de sécurité.

Au cours de ces derniers mois, AESTIAM, avec l'apport de son nouvel actionnaire, a renforcé ses équipes et développé ses processus d'information, de suivi et de pilotage, afin de perfectionner encore la gestion de ses fonds, tout en se dotant de nouveaux outils dont certains à destination des associés des SCPI, tel que l'espace privatif et sécurisé de notre site internet.

Aestiam Placement Pierre termine l'année sur une note positive avec la cession d'un immeuble à Sèvres (92), qui sera transformé en logements par l'acquéreur, et qui permet de libérer une plus-value importante. Cet arbitrage s'inscrit dans le cadre de la nouvelle stratégie d'AESTIAM initiée en 2020, visant à renouveler une partie du patrimoine de certaines SCPI en arbitrages les actifs arrivés à maturité afin d'en optimiser la performance.

Par ailleurs, Aestiam Placement Pierre, forte d'un patrimoine investi principalement en bureaux (80 %), et d'un niveau d'endettement mesuré (7,63%) est restée robuste cette année et permet de servir un dividende courant de 16,20 euros, identique à celui de l'année dernière. Et comme en 2019, il est complété par un dividende exceptionnel, lié à la distribution de plus-values de 0,51 euros, pour un total de 16,71 euros et un DVM de 4,77%.

En 2021, nous poursuivrons l'arbitrage des actifs moins contributeurs au rendement et renforcerons le patrimoine principalement en bureaux en intégrant dans les critères de choix la mixité (proximité d'autres lieux de vie tels que crèches, restaurants, sport, santé, commerces) et les nouveaux usages.

Alexandre CLAUDET
Président directeur général



372 M€
Capitalisation

327 M€ (307,39 €/part)
Valeur de réalisation

7,63 %*
Taux d'endettement

8 494
Nombre d'associés

388 M€ (365,16 €/part)
Valeur de reconstitution

* emprunts tirés divisé par la capitalisation

Les mouvements de parts

	Année 2020			
	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre
Capitalisation	367 381 700 €	367 398 500 €	367 398 500 €	371 930 300 €
Nombre de parts	1 049 662	1 049 710	1 049 710	1 062 658
Souscriptions	17 415	6 828	3 805	18 877
Retraits	5 287	6 780	3 805	5 929
Parts en attente de retrait	0	1 220	1 821	0

La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Total 2020
Date de versement	25/04/2020	24/07/2020	23/10/2020	25/01/2021	
Dividende Brut	4,05 €	4,05 €	4,05 €	4,05 €	16,20 €
Dividende exceptionnel Plus-value	-	-	-	0,51 €	0,51 €
Impôt étranger prélevé sur les loyers	0,06 €	-	-	0,02 €	0,08 €
Dividende net versé	3,99 €	4,05 €	4,05 €	4,54 €	16,63 €

Dividendes brut/part



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 décembre 2020.



*Les valeurs prises en compte de 2000 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT qui a absorbé les SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 en date du 21 juin 2002. Il en sera de même pour le calcul du TRI à venir de PLACEMENT PIERRE.



Les arbitrages



Bureaux décembre 2020
 7 rue Victor Hugo à Sèvres (92)
 1 374 m²
 4 100 000 € Net Vendeur



Les investissements

Pas d'acquisition ce semestre.



Le patrimoine

au 31/12/2020



157

Nombre d'immeubles



288

Nombre de baux



366 986 878 €

Valeur d'expertise



164 319 m²

Surface totale



23 159 178 €

Loyers quittancés**
déduction faite des franchises



97 %

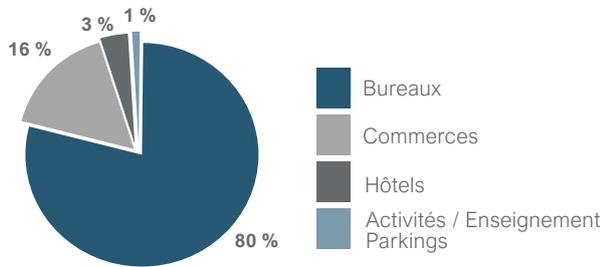
Taux d'encaissement
après mesures d'accompagnement

** Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés

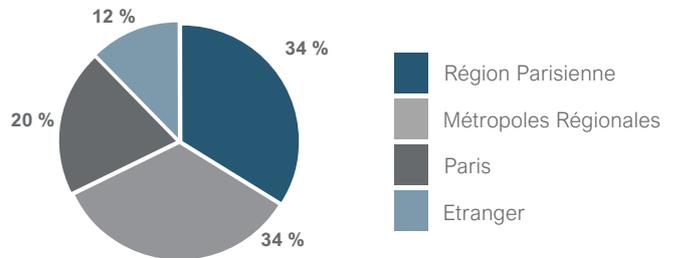


La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2020 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique



L'activité locative



3 relocations
539 m²



Pour un loyer de
136 K€

Principales relocations

- 29 m² de bureaux - 6 rue d'Uzès à Paris (2^{ème})
- 370 m² de bureaux - Le Melies rue de Paris à Montreuil (93)
- 140 m² de bureaux - 121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres à Boulogne (92)



15 libérations
3 041 m²



Pour un loyer de
472 K€

Principales libérations

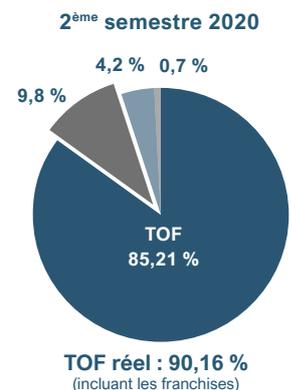
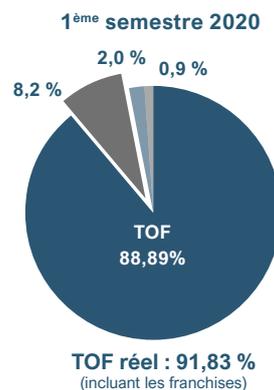
- 511 m² de bureaux - Cat Sud - cours Albert Thomas à Lyon (69)
- 412 m² de bureaux - Louis XIV - 7 boulevard Louis XIV à Lille (59)
- 301 m² de bureaux - Buzenval - 25 rue de la Plaine à Paris (20^{ème})
- 707 m² de commerces - rue du Général Donzelot à Neuilly sur Marne (93)



Le taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Les taux d'occupation financier font apparaître en franchises les mesures d'accompagnement liées à la COVID-19. Le TOF du 1^{er} semestre a été réactualisé pour tenir compte des mesures d'accompagnement négociées a posteriori.



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, 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, rubrique Documentation.

Conditions de souscription et de retrait

PRIX DE 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,
- 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. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du quatrième mois qui suit la souscription et son règlement.

CONDITIONS ET MODALITES DE RETRAIT

Tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour se faire, toute demande de retrait doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Fiscalité

Chaque année, votre société de gestion AESTIAM vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI Aestiam Placement Pierre au titre de l'année précédente.

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^{er} 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.

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).

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).

12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % pour les personnes physiques.

Les contribuables peuvent demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour se faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 Novembre de l'année, une demande de dispense du Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, disponible sur notre site www.aestiam.com.

Etant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

REVENUS ETRANGERS

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.

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 200 Euros HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque 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 forfaitaire d'un montant de 200 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) 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.

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.

ASSOCIES NON-RESIDENTS

L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la Société de Gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident.



Contact

Service relation clients
9, rue de Téhéran 75008 Paris
01 55 52 53 16
scpi@aestiam.com

Agrément AMF n° GP-14000024
en date du 11 juillet 2014

Toutes vos informations et documentation sur :

www.aestiam.com



Suivez notre compte



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**



La crise sanitaire liée à la Covid-19 est l'élément majeur de l'année 2020. Elle a frappé partout dans le monde, contraignant les pouvoirs publics à prendre des mesures fortes afin de protéger les populations et endiguer l'épidémie. Ce sont bien sûr toutes ces restrictions qui ont eu des impacts sur l'économie : confinements, couvre-feux, limitation de déplacements, fermetures de commerces, télétravail ont pesé différemment selon les types d'acteurs économiques. Cela va de la baisse d'activité à l'arrêt total, les gagnants, même s'ils existent, étant rares dans une économie en retrait.

L'immobilier d'entreprise est le socle du développement de ces mêmes entreprises et les revenus que l'on en tire, issus de leur location, ne pouvaient pas ne pas être impactés par une conjoncture aussi difficile. C'est ce qui s'est produit en 2020 avec des effets plus ou moins importants, et plus ou moins immédiats, selon les classes d'actifs.

Les secteurs économiques les plus durement et plus longuement touchés sont ceux liés aux loisirs, à la culture, au tourisme, et à la restauration. Auxquels il faut ajouter la plupart des commerces et notamment ceux dont l'activité est jugée comme non essentielle. Il en découle que les actifs immobiliers les plus concernés par les défauts de paiements ou les aménagements de loyers sont les hôtels, les restaurants, certains commerces. Les bureaux étant peu touchés de manière immédiate même si l'on ne peut ignorer qu'à terme, des évolutions dans leurs usages, tels que le télétravail pourrait modifier la donne sur certains types d'actifs.

Aestiam Placement Pierre est une SCPI investie principalement à Paris et en Ile-de-France (54 %) pour 34 % en province et 12 % en Europe, et en bureaux (80 %). Cette répartition, associée à une excellente diversification (288 baux) explique un taux d'encaissement des loyers de bon niveau, à 97% après ajustement des mesures liées au Covid-19.

Au niveau des hôtels, commerces, et surtout des restaurants et des salles de sport, minoritaires dans le portefeuille, quelques franchises ont toutefois été accordées à hauteur de 2 M€, représentant 6,9 % des loyers.

Certaines franchises s'inscrivent dans le cadre de l'article 20 de la loi de finances pour 2021 prévoyant le traitement fiscal des abandons de loyer de novembre 2020, et permettront aux porteurs de part d'obtenir un crédit d'impôt.

Dans ces conditions, le quatrième acompte s'élève à 4,05 euros, au même niveau que les trois précédents, pour un dividende annuel de 16,20 euros par part.

A ce montant s'ajoute un dividende exceptionnel correspondant à un versement de plus-values de 0,51 euros, portant le dividende total annuel à 16,71 euros, soit un taux de distribution de 4,77%.

2021 démarre à nouveau sous le signe de la Covid-19 mais la mise au point de plusieurs vaccins permet d'aborder l'année sous un angle plus optimiste.

Le premier trimestre au moins reste préoccupant avec une épidémie tout juste contrôlée et dont on ne peut exclure un rebond.

Plusieurs éléments favorables à Aestiam Placement Pierre sont à mettre en avant et augurent de sa résistance en 2021 :

- Une faible exposition aux secteurs économiques les plus impactés
- Des implantations géographiques qui préservent les valeurs
- Une majorité de bureaux de petite taille ou de taille moyenne probablement peu sujets à des demandes de réductions de surfaces que pourraient provoquer des évolutions tels que télétravail associé à du flex-office.
- Une mutualisation qui réduit également les risques.
- Un patrimoine situé au cœur des grandes villes, et pas exposé sur des marchés sur-offreur comme La Défense.

Enfin, comme chaque année, les experts immobiliers ont procédé à l'évaluation des actifs qui composent le patrimoine d'Aestiam Placement Pierre. Globalement, ce patrimoine, à périmètre constant, présente une belle résilience avec notamment une stabilité ou une légère progression des valeurs des bureaux à Paris et au Luxembourg et des commerces en général. Les actifs de séminaires et d'hôtellerie, les plus touchés par la crise sanitaire, voient en revanche leur valeur corrigée à la baisse, impactant peu le portefeuille compte tenu d'un poids relativement modeste.



La Covid-19, un accélérateur de tendances

Le confinement que nous avons vécu a été un réel accélérateur des tendances dont celle du travail à distance ! En effet, cette tendance aurait pu prendre des années pour s'intégrer dans nos modes de travail mais cet évènement a obligé la majeure partie des salariés à télétravailler et cela a permis de ne pas stopper tout le tissu économique. Fort heureusement, les outils étaient à maturité ce qui a permis aux salariés de travailler de chez eux et aux entreprises de garder un certain lien avec leurs employés. Le bilan de ce test grandeur nature est mitigé mais chacun a pu se faire son opinion sur la question.

Constat



*Employés. Hors travailleurs indépendants
 Source : Ces informations ont été traduites par Amundi Immobilier à partir de données provenant d'Eurostat (sept. 2020). Eurostat ne peut être tenue responsable des informations ainsi modifiées.

Avant la crise sanitaire, le télétravail était déjà présent dans de nombreux pays (cf graphique : Employés en télétravail en 2019) et a déjà été expérimenté par certaines grandes entreprises (notamment IBM).

Les conclusions sont les suivantes :

	Les +	Les -
Salarié	+ Gain de temps lié au transport + Flexibilité des horaires de travail + Meilleur équilibre entre temps professionnel et personnel	- Conditions de travail (ergonomie) - Manque de cohésion sociale et d'interaction humaine
Entreprise	+ Réduction des coûts, + Plus de souplesse dans les recrutements	- Manque d'échange, de rencontre, de convivialité et de partage - Management plus difficile - Perte de cohésion - Absence de synergies - Moins d'informel - Culture d'entreprise - Intégration nouveau collaborateur

Les leçons à retenir

De toute évidence, un avenir 100% en télétravail n'est pas viable sur le long terme. Nous nous orientons donc vers une activité partiellement à distance à raison d'un ou deux jours par semaine. Cette tendance ne rime pas forcément avec réduction de surface mais plutôt avec une mutation de ces lieux.

Les impacts sur le marché des bureaux

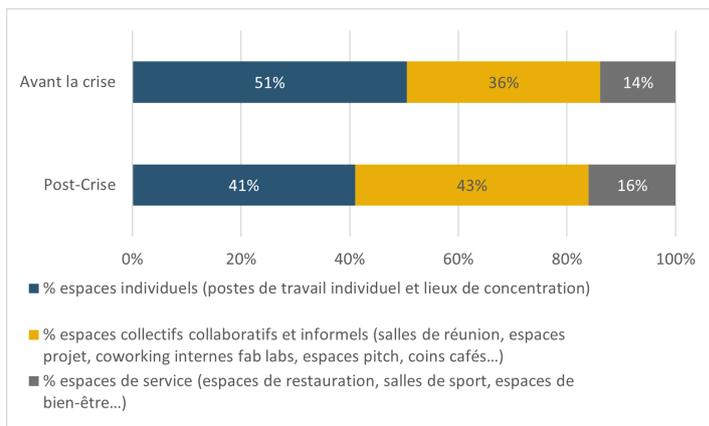
Nous allons assister à trois grandes phases qui impacteront le marché des Bureaux :

1. Ce que nous vivons aujourd'hui est une forte baisse de la demande placée qui est principalement due à une impossibilité de se déplacer pendant les périodes de confinement et aussi à un attentisme des entreprises face à la difficulté de se projeter dans ce contexte particulier.
2. Une réduction de surface qui peut être liée au secteur d'activité d'une entreprise touchée par la crise mais qui devrait s'équilibrer avec les secteurs en expansion.
3. Une mutation des espaces de travail plus adaptés au travail à distance et offrant plus de confort aux usagers.

Le bureau a déjà connu de grandes mutations, comme l'internet, ... il doit une nouvelle fois se réinventer pour répondre au mieux aux nouvelles tendances. Cette mutation, sur le moyen long terme, ne va pas forcément s'exprimer par une réduction de surface mais par une modification de l'espace de travail qui sera plus collaboratif, plus accueillant, plus convivial, plus flexible.

A l'heure où le bien-être des salariés et les consommations énergétiques des bâtiments et des utilisateurs sont au cœur des débats, les bureaux n'ont pas attendu cette épidémie pour commencer leur mutation. Les nouveaux bâtiments intègrent déjà plus de lieux de réunions, de convivialité et de détente.

L'évolution de nos espaces de bureau est donc déjà en marche et nous devrions voir apparaître de plus en plus d'immeubles de bureaux offrant de la flexibilité, des services, des espaces plug and play avec une diminution des espaces individuels au profit d'espaces de partage.



Source : JLL
 On note également de fortes disparités en fonction de la taille des entreprises. Effectivement les entreprises de grandes tailles ont un recours au télétravail plus important.

Selon une étude menée par la Direction de l'Animation de la Recherche, des Etudes et des Statistiques (DARES), 38,2 % des établissements ayant mis en place le télétravail sont des entreprises de plus de 500 salariés, contre 14,1 % pour les entreprises de moins de 50 salariés.

D'un point de vue du marché, les secteurs n'évolueront évidemment pas de la même façon. Il faut aussi continuer à porter une vigilance particulière aux secteurs en sur-offre et bien étudier les livraisons à venir. En effet, certains secteurs devraient être plus fortement impactés, comme La Défense où le taux de vacance est à fin 2020 supérieur à 10% et avec une offre future très importante de l'ordre de 700 000 m². Nous pouvons présager une hausse de la vacance complétée par une augmentation des mesures d'accompagnement qui conduirait à une correction des valeurs. A contrario, dans Paris Centre le taux de vacance s'établit à 4% et l'offre future est mesurée. Nous devrions donc assister à un maintien des valeurs.

Conclusion :

Le télétravail est une tendance initiée depuis des années et qui est aujourd'hui accélérée par la situation actuelle. L'impact du travail à distance sur le marché des bureaux va dépendre de l'activité et de la taille des entreprises mais aussi du positionnement géographique de l'immeuble et de sa capacité à pouvoir évoluer.

Aestiam Placement Pierre dans ce contexte :

Aestiam Placement Pierre est une SCPI investie à 80% en Bureaux dont 14% sont situés dans Paris, 37% en Région Parisienne, 37% en Province et 12% au Luxembourg.
 Notre parc de Bureaux est composé de 154 203 m² et la surface moyenne de nos immeubles est de 1 350 m².
 Aestiam Placement Pierre dispose de bons atouts pour faire face à cette nouvelle tendance :

- un patrimoine situé au cœur des grandes villes,
- pas exposé sur des marchés sur-offreurs comme La Défense,
- disposant d'entreprises de petite taille au sein de son patrimoine,
- des immeubles de taille moyenne offrant de la flexibilité aux utilisateurs.