

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



1 207,80 €

Dernier prix d'acquisition net acquéreur



1 100,00 €

Dernier prix de cession net vendeur



4,71 % TDVM 2019*

4,86 % TDVM 2020*



- 15,12 % VPM 2019**

+ 0,71 % 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.

Le Patrimoine Foncier termine l'année sur une note positive avec un dividende en hausse de 3,95%, grâce à un taux d'occupation financier en progression sur l'année et des charges maîtrisées. Ainsi, malgré un second confinement, le dernier acompte progresse et s'établit à 59,25 euros sans puiser dans le report à nouveau, pour un DVM de 4,86%. Le prix moyen de la part augmente, lui, de 0,71%.

Par ailleurs, les travaux engagés sur le site de Vellefaux, dans le 10^{ème} arrondissement de Paris, sur une surface de 3 000 m² avancement, et ont permis la signature d'un bail ferme de 12 ans avec une école supérieure de premier plan. La livraison est prévue pour la fin de cette année.

Alexandre CLAUDET
Président directeur général



L'essentiel

au 31/12/2020

101 M€
Capitalisation

133 M€ (1578,84 €/part)
Valeur de réalisation

0 %*
Taux d'endettement

3 264
Nombre d'associés

149 M€ (1775,72 €/part)
Valeur de reconstitution

* emprunts tirés divisé par la capitalisation

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. La confrontation du mois d'août a lieu le dernier jour ouvré du mois à 12h.

	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	20/07/2020	28	1 112,93 €	1 222,00 €	384	24
	31/08/2020	28	1 112,93 €	1 222,00 €	412	4
	21/09/2020	14	1 112,00 €	1 220,98 €	419	6
	20/10/2020	12	1 112,00 €	1 220,98 €	462	6
	20/11/2020	16	1 100,00 €	1 207,80 €	444	2
	21/12/2020	53	1 100,00 €	1 207,80 €	450 ⁽¹⁾	2 ⁽²⁾

⁽¹⁾ 5 parts à une valeur unitaire de 1 100,00 € net vendeur soit 1 207,80 € net acquéreur, 122 parts à une valeur unitaire de 1 110,00 € net vendeur soit 1 218,78 € net acquéreur, 9 parts à une valeur unitaire de 1 111,00 € net vendeur soit 1 219,88 € net acquéreur, 108 parts à une valeur unitaire de 1 112,00 € net vendeur soit 1 220,98 € net acquéreur et 2 parts à une valeur unitaire de 1 112,50 € net vendeur soit 1 220,98 € net acquéreur. ⁽²⁾ 2 parts à une valeur unitaire de 986,3387 € net vendeur soit 1 083,00 € net acquéreur.

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

La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

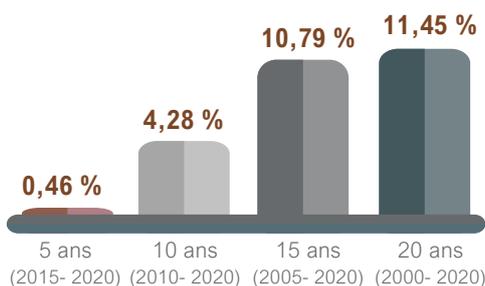
	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Total 2020
Date de versement	25/04/2020	24/07/2020	23/10/2020	25/01/2021	
Dividende Brut	13,95 €	13,95 €	13,95 €	17,40 €	59,25 €
Dividende net versé	13,95 €	13,95 €	13,95 €	17,40 €	59,25 €

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.





Le patrimoine

au 31/12/2020



36
Nombre d'immeubles



68
Nombre de baux



136 634 041 €
Valeur d'expertise



40 574 m²
Surface totale



7 395 341 €
Loyers quittancés**
déduction faite des franchises



94 %
Taux d'encaissement
après mesures d'accompagnement

** Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés



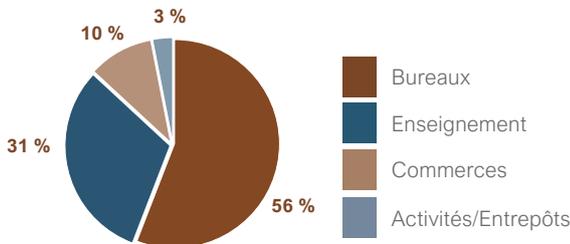
Focus sur : Réhabilitation d'un immeuble rue de Vellefaux - Paris 10^{ème}

- Locataire : Ecole supérieure de commerce
- Surface : 3 000 m²
- Bail ferme de 12 ans
- Livraison prévue fin 2021

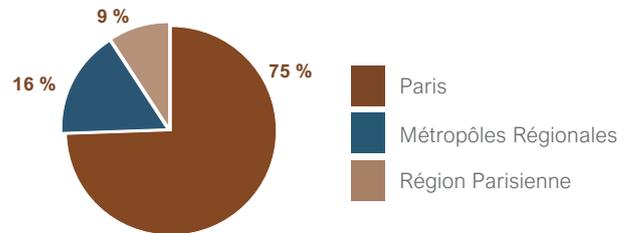


La répartition du patrimoine

(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



1 relocation
313 m²



Pour un loyer de
92 K€

Principales relocations

- 313 m² de bureaux à 8/10 rue de la Ferme à Boulogne (92)



2 libération
162 m²



Pour un loyer de
19 K€

Principales libérations

- 102 m² de bureaux au Parc Equation à Lourdes (65)
- 62 m² de commerce à rue Godefroy de Cavaignac à Paris (11^{ème})



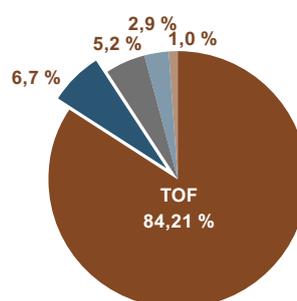
Le taux d'occupation financier (TOF)

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.

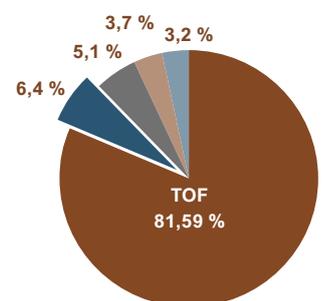


1^{er} semestre 2020



TOF réel : 93,29 %
(incluant les franchises et les travaux)

2^{ème} semestre 2020



TOF réel : 93,61 %
(incluant les franchises et les travaux)

Dans la lignée de sa stratégie de croissance, AESTIAM accélère sa transformation digitale avec un nouveau site internet www.aestiam.com plus moderne et enrichi d'un espace sécurisé afin d'accéder simplement et rapidement à vos informations personnelles en temps réel. 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

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. 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. Nous vous informons que la confrontation du mois d'août a lieu le dernier jour ouvré à 12 heures.

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.

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 forfaitaire d'un montant de 60 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 60 € 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.

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 Le Patrimoine Foncier 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.

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 pacsés. 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.

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



Le Patrimoine Foncier

Date de création **29 octobre 1968**
N° d'immatriculation **303 023 824 RCS 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