

## Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020

### À savoir

- Foncia Pierre Gestion devient **AESTIAM** avec une nouvelle identité visuelle.
- Retrouvez plus d'informations sur notre nouveau site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).
- Retrouvez vos informations personnelles réunies dans votre nouvel **Espace sécurisé**.
- Les Assemblées Générales se sont tenues à huis clos le 8 et le 22 juin dernier, toutes les résolutions ont été adoptées à une large majorité.

### Chiffres clés



**1 222,00 €**

Dernier prix d'acquisition net acquéreur



**1 112,93 €**

Dernier prix de cession net vendeur



**4,71 %**

TDVM 2019\*



**84 000**

Nombre de parts



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

Rendez-vous sur le site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) - "Mon Compte"



### Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Les assemblées générales annuelles, ordinaires et extraordinaires, viennent tout juste de s'achever sur la large approbation de la totalité des résolutions proposées. A cette occasion, vous avez pris connaissance de la nouvelle dénomination de votre société de gestion. Vous avez maintenant l'occasion de découvrir la nouvelle identité visuelle d'AESTIAM dans ce bulletin semestriel que nous souhaitons à votre goût.

Accompagnant ces changements, vous avez peut-être déjà visité le nouveau site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com). Si ce n'est déjà fait, nous vous invitons à le découvrir et à accéder au tout nouvel espace sécurisé qui vous est dédié et qui vous permettra de retrouver les différentes informations qui concernent votre épargne. Nous vous proposons également, si vous n'avez pas encore opté pour la dématérialisation des communications, de faire ce choix, protecteur pour la planète. Votre espace sécurisé sera le réceptacle de vos documents et vous serez alerté par mail de leur présence.

Sur le plan immobilier, le dividende du deuxième trimestre est issu des loyers de la période avril à juin, période correspondant au confinement lié à la pandémie qui sévit encore. Cet épisode a des répercussions différentes selon la typologie des actifs immobiliers et selon le secteur d'activité des locataires.

Le Patrimoine Foncier étant principalement investie en bureaux, actifs moins sensibles aux effets du confinement, les encaissements de loyers se situent à un niveau acceptable grâce aux efforts de relance des équipes chargées de leur recouvrement. Nous restons attentifs à la situation des autres actifs, tels que les commerces, plus touchés par des fermetures ou des baisses de fréquentation. Nous sommes bien sûr mobilisés pour rattraper les retards de paiement ou les différés acceptés dès que cela s'avère possible.

Cette situation permet de maintenir l'acompte du deuxième trimestre à 13,95 euros par part.

Nous ne manquerons pas de continuer à vous tenir informés.

Alexandre CLAUDET  
Président directeur général



## L'essentiel



**103 M€**  
Capitalisation  
au 30/06/2020



**123 M€**  
Valeur de réalisation  
au 31/12/2019



**0,19 %**  
Taux d'endettement  
au 30/06/2020



**2 990**  
Nombre d'associés  
au 30/06/2020



**139 M€**  
Valeur de reconstitution  
au 31/12/2019

## 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	20/01/2020	86	1 112,93 €	1 222,00 €	253	45
	20/02/2020	80	1 113,93 €	1 223,10 €	253	46
	20/03/2020	20	1 112,93 €	1 222,00 €	244	29
	20/04/2020	45	1 112,93 €	1 222,00 €	352	4
	20/05/2020	0	1 112,93 €	1 222,00 €	366	3
	22/06/2020	30	1 112,93 €	1 222,00 €	354 <sup>(1)</sup>	15 <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> 33 parts à une valeur unitaire de 1 112,93 € net vendeur soit 1 222 € net acquéreur, 116 parts à une valeur unitaire de 1 289 € net vendeur soit 1 415,32 € net acquéreur et 205 parts à une valeur unitaire de 1 302 € net vendeur soit 1 429,60 € net acquéreur. <sup>(2)</sup> 15 parts à une valeur unitaire de 910,75 € net vendeur soit 1 000 € net acquéreur.  
\* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 4 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur).

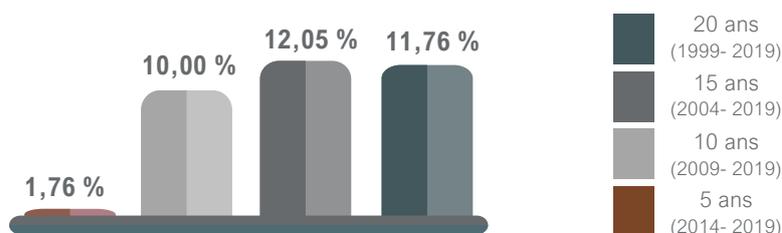
## La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre
Date de versement	25/04/2020	24/07/2020	Prévu le 23/10/2020	Prévu le 25/01/2021
Dividende Brut	13,95 €	13,95 €	-	-
Dividende net versé	13,95 €	13,95 €	-	-

## 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.



## Les investissements

Aucune acquisition n'a été réalisée sur le semestre.



## Les arbitrages

Aucune cession n'a été réalisée sur le semestre.



## Le patrimoine



**36**  
Nombre d'immeubles



**70**  
Nombre de baux



**127 378 000 €**  
Valeur d'expertise  
au 31/12/2019



**40 574 m<sup>2</sup>**  
Surface totale



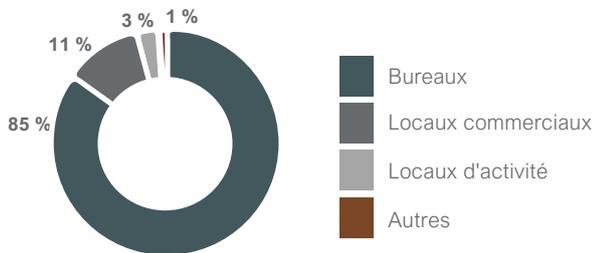
**3 741 526 €**  
Loyers quittancés\*\*

\*\* Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés

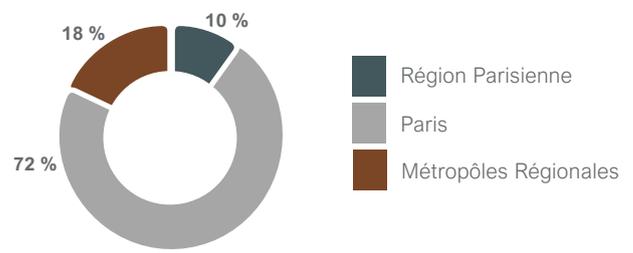


## La répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2019 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



Répartition sectorielle



Répartition géographique



## L'activité locative



1 relocation  
**390 m<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**36 K€**

### Principales relocations

• 390 m<sup>2</sup> de bureaux à Arche des Dolines à Sophia Antipolis (06)



1 libération  
**123 m<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**12 K€**

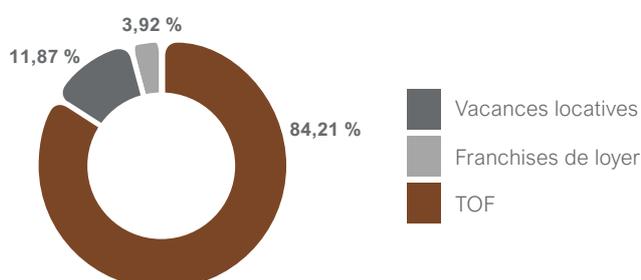
### Principales libérations

• 123 m<sup>2</sup> de bureaux à Arche des Dolines à Sophia Antipolis (06)



## 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.



2<sup>ème</sup> semestre 2020

Dans la lignée de sa stratégie de croissance, AESTIAM accélère sa transformation digitale avec un nouveau site internet [www.aestiam.com](http://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](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 joint à la distribution de vos revenus.

## 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](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. 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.

### 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.

### DECLARATION DE L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

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.

Valeur IFI résident au 31/12/2019 : 1 105,99 €

Valeur IFI non-résident au 31/12/2019 : 1 105,99 €

## Fiscalité

Chaque année, votre société de gestion AESTIAM vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférent 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<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.

Les contribuables peuvent demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libérateur 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](http://www.aestiam.com).

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

 **Aestiam**

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE

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

Toutes vos informations et documentation sur :

[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)



### Contact

**Service relation clients**  
9, rue de téhéran 75008 Paris  
01 55 52 53 16  
[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@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