

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Au troisième trimestre de 2023, notre environnement économique continue d'évoluer. Dans les dix-huit derniers mois, nous avons été témoins d'une évolution rapide des taux d'intérêt en réponse à l'inflation, passant d'un territoire négatif à près de 4 % pour les taux courts et 3,50 % pour les taux à 10 ans. Cette situation a eu un double impact sur le marché immobilier. Tout d'abord, elle a exercé une pression sur les prix immobiliers, car les acheteurs potentiels attendent des rendements plus élevés, en parallèle à ce qui se passe sur le marché des produits obligataires. De plus, les taux d'intérêt élevés ont rendu les financements plus difficiles à obtenir.

Par ailleurs, à la demande de l'AMF, toutes les SCPI ont dû procéder à une revue de leurs actifs et au recalcul des valeurs de reconstitution à mi-année, conduisant certaines SCPI à revoir à la baisse leurs prix de part.

Pour le Patrimoine Foncier, il n'est pas constaté de baisse des valeurs à mi-année.

En ce qui concerne les indicateurs clés du trimestre de votre SCPI, les dividendes sont maintenus à hauteur de 20,01 € par part.

Le taux d'occupation financier (TOF) reste élevé à 96,78 % tandis que la durée moyenne des baux (WALB) s'élève à 3,08 ans, renforçant la sécurité des flux locatifs.

Ainsi, les SCPI conservent leur place comme des outils patrimoniaux pertinents dont les caractéristiques ont été pensées pour répondre à des investissements de long terme. Investir en SCPI aujourd'hui garde tout son sens. D'abord parce que les SCPI correspondent à des stratégies patrimoniales de long terme et donc que celles-ci enjambreront forcément plusieurs cycles. Mais surtout parce que l'ajustement des prix immobiliers va permettre aux SCPI d'acquérir du patrimoine dans des conditions avantageuses.



Alexandre CLAUDET
Président d'AESTIAM

Contactez-nous !

Nos équipes sont joignables pour toute demande
par téléphone au **01 55 52 53 16**
par email à **scpi@aestiam.com**
par courrier à **AESTIAM - Service Relations Clients**
37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS

Votre SCPI en chiffres au 30/09/2023

Capitalisation	125 M€
Prix de part net acquéreur	1 482,30 €
Prix de part net vendeur	1 350,00 €
Nombre d'associés	3 174
Nombre d'actifs	34
Nombre de baux	67
Surface totale	40 062 m ²
Dividende brut T3 2023	20,01 € par part
WALB	3,08 ans
WALT	4,21 ans

au 30/06/2023

Valeur de réalisation	141 M€ (1 683,18 €/part)
Valeur de reconstitution	159 M€ (1 890,14 €/part)

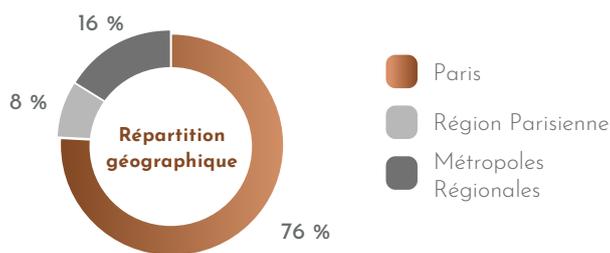
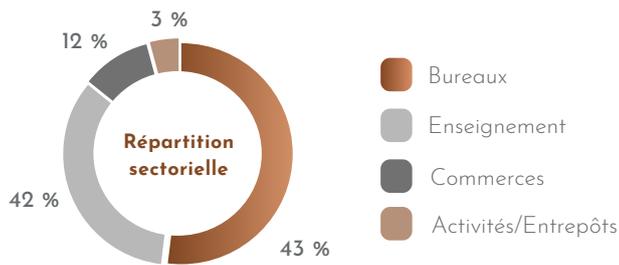
au 31/12/2022

Taux de distribution	6,65 %
TRI à 20 ans	12,13 %
Valeur d'expertise ⁽¹⁾	147 M€ (1 755,83 €/part)
Report à Nouveau	167 jours/part

⁽¹⁾ Approuvée lors de l'Assemblée Générale de juin 2023.

Le patrimoine de votre SCPI

La répartition de votre patrimoine



Les mouvements locatifs du trimestre



1 relocation
pour un loyer de
14 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Sophia Antipolis (06)	111 m ²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Sophia Antipolis (06)	123 m ²

1 libération
pour un loyer de
14 K€



3,08 ans
WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



4,21 ans
WALT

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux



2 456 520 €

Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Le Taux d'Occupation Financier



TOF

96,07 %	Locaux occupés
0,08 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,63 %	Locaux vacants sous promesse de vente
0,00 %	Locaux vacants en restructuration (sous conditions)
3,22 %	Locaux vacants en recherche de locataire

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.

Les acquisitions du trimestre

Typologie	Ville	Prix	Surface	Locataires
-----------	-------	------	---------	------------

Aucune acquisition ce trimestre.

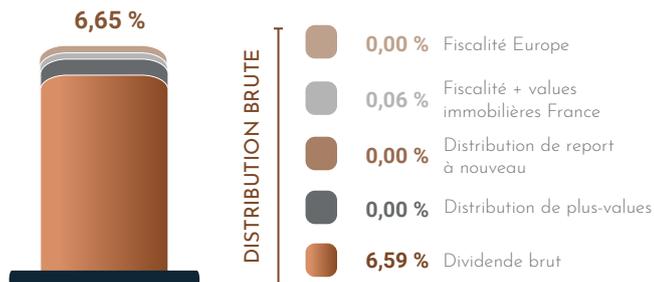
Les arbitrages du trimestre

Typologie	Ville	Prix net vendeur
-----------	-------	------------------

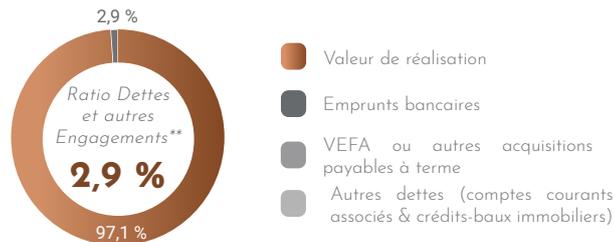
Aucun arbitrage ce trimestre.

Les performances de votre SCPI

Le Taux de Distribution* (TD) de votre SCPI



Le point sur l'endettement de votre SCPI



* Le Taux de distribution (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

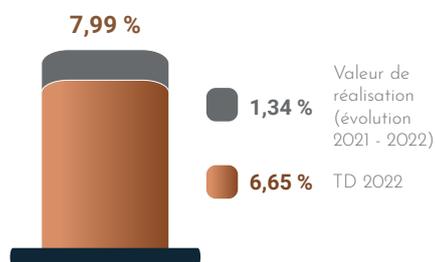
** Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur de ses actifs à la date d'arrêt du bulletin trimestriel

Les dividendes en détail

par part	2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Date de versement		25/04/2023	25/07/2023	25/10/2023	01/2024
Acompte versé	78,99 €	20,01 €	20,01 €	20,01 €	
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France *	0,77 €				
Prévision 2023	78,00 € - 82,00 € Par part sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.				

* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant leur est versé.

Le Rendement Global Immobilier 2022



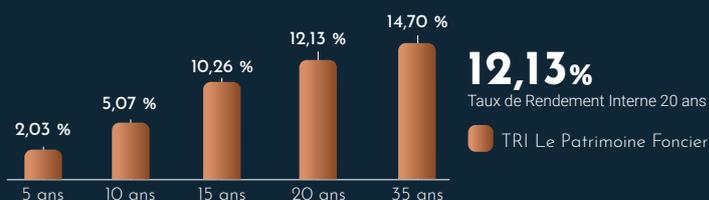
Rendement Global Immobilier : somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et autres droits réels détenus directement et indirectement par la SCPI, appréciée par l'expert externe en évaluation, et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Performances en € par part en pleine jouissance



Taux de Rendement Interne (TRI)



A savoir

Site Internet

Notre nouveau site internet est en ligne depuis ce trimestre. Un design modernisé et amélioré pour une interface vous offrant davantage de clarté et de fluidité dans la navigation. Vous pourrez y trouver toutes les informations relatives à vos investissements et toujours vous connecter à votre espace extranet. Rendez-vous sur www.aestiam.com pour le découvrir !

Changement d'adresse

Depuis le 31 août, le siège social de la société est désormais fixé au 90 rue de Miromesnil 75008 Paris. Toutefois, les correspondances clients sont à adresser à : AESTIAM - Service Relations Clients 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS.

Conditions d'acquisition et de cession

Modalités 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.

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.

Pierre(papier).

Retrouvez l'ensemble de nos documents au format numérique sur notre site internet www.aestiam.com

Le marché des parts

Date de confrontation	Nombre de parts	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus*)	Ordres non exécutés (nombre de parts)	
				A la vente	A l'achat
20/07/2023	12	1 300,00 €	1 427,40 €	170	144
20/08/2023	5	1 347,91 €	1 480,01 €	111	445
20/09/2023	112	1 350,00 €	1 482,30 €	221	469

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^{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.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} 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/non-résident au 31/12/2022 : 1 227,06 €.