

Bulletin d'information du 4^{ème} trimestre 2021

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2022 et relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2021



A savoir

- Le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de la prochaine Assemblée Générale. Les associés souhaitant se présenter sont invités à faire acte de candidature auprès de la Société de Gestion avant le 31 Mars 2022.
- A compter du 1^{er} février prochain, le délai de jouissance lors de l'acquisition de nouvelles parts de la SCPI Aestiam Placement Pierre est réduit au premier jour du mois qui suit la réception de la demande de souscription complète et valide.

Chiffres clés



350,00 €/part
Prix de souscription



318,50 €/part
Valeur de retrait



5,01 % / 5,01 % NEW
TDVM 2021* / TD 2021**



11,86 %
TRI 20 ans***



LE PLUS : Accès simple et rapide à vos informations sur votre Espace sécurisé.
Rendez-vous sur le site internet : www.aestiam.com - onglet "Mon Compte"



Édito

Un modèle résilient

Pour Aestiam Placement Pierre, l'année 2021 s'achève sur une note positive. En effet, la distribution augmente avec un dernier acompte de 5,37 euros qui porte le dividende annuel à 17,52 euros par part en pleine jouissance, soit un taux de distribution de 5,01 %. Et ceci grâce à un patrimoine diversifié, investi principalement dans des bureaux dédiés aux PME, et bénéficiant d'une belle capacité de réversion.

Dans un marché immobilier pourtant freiné par la pandémie, l'activité locative de l'année est restée active avec un nombre équilibré de libérations et de relocations, grâce au travail important réalisé par votre société de gestion, et à la qualité du patrimoine de votre SCPI. Deux nouveaux actifs ont encore été acquis au dernier trimestre. Le premier, consistant en des lots de copropriété de bureaux et de commerces au centre-ville de Villeneuve d'Ascq, dans un secteur en pleine mutation mixant logements, commerces, bureaux, équipements culturels et de loisirs. Le second est situé dans la technopole de Château Gombert à Marseille, dédiée à la formation supérieure, au secteur du numérique et de la haute technologie. Il est loué à 3 locataires pérennes dans le cadre de baux de 9 ans, dont 6 années fermes.

A compter du 1^{er} février prochain, le délai de jouissance lors de l'acquisition de nouvelles parts de la SCPI Aestiam Placement Pierre est réduit au premier jour du mois qui suit la réception de la demande de souscription complète et valide. Cette disposition, provisoire, est destinée à améliorer la liquidité de votre placement. Elle constitue également une belle opportunité de souscription.

Sur le plan de la gouvernance, le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de la prochaine Assemblée Générale. Les associés souhaitant se présenter à un poste de membre du Conseil de Surveillance sont invités à faire acte de candidature auprès de la Société de Gestion avant le 31 Mars 2022, en indiquant leurs nom, prénom, date de naissance et activité professionnelle exercée au cours des cinq dernières années ainsi que la photocopie de leur carte d'identité.

Le passage à 2022 correspond également à l'entrée en vigueur des nouveaux indicateurs de performance ou d'endettement que la profession souhaite utiliser et à revoir les modalités de calcul de certains autres, comme le taux d'occupation financier. Ils vous sont présentés en détail dans ce document. Pour une meilleure lisibilité, nous utiliserons à la fois les nouveaux et les anciens indicateurs dans ce bulletin trimestriel.

Enfin, 2022 s'annonce comme une année charnière. En France et en Europe, elle marquera probablement une meilleure résistance face à la pandémie grâce à un taux d'immunité de la population maintenant élevé, lié à la fois à la vaccination et aux contaminations, et une dynamique économique encore soutenue. Nous resterons attentifs aux différents impacts au quotidien et sur les marchés immobiliers. Nous intégrons les évolutions liées aux modes de consommation ou au télétravail et sommes vigilants face aux effets inflationnistes que provoque cette reprise économique vigoureuse et généralisée.

Alexandre CLAUDET
Président



*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.

**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^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

***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 31/12/2021.

L'essentiel

au 31/12/2021



376 M€
Capitalisation



8 453
Nombre d'associés



11,86 %
TRI 20 ans



327 M€ (307,39 €/part)
Valeur de réalisation ⁽¹⁾
au 31/12/2020



388 M€ (365,16 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾
au 31/12/2020



380 M€ (353,93 €/part)
Valeur d'expertise

⁽¹⁾Ces valeurs ont été approuvées lors de la dernière Assemblée Générale.

Indicateurs financiers



5,01 %
TDVM 2021 ⁽²⁾



+ 0,00 %
VPM 2021 ⁽⁴⁾



11,44 %
Taux d'endettement
emprunts tirés rapportés à la capitalisation



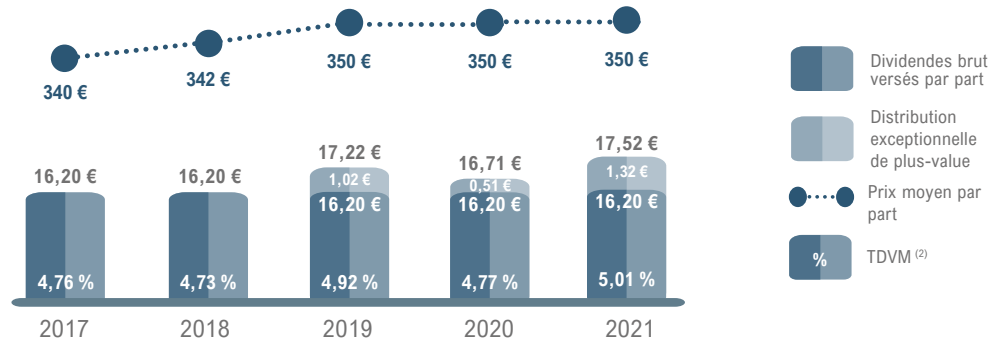
5,01 %
TD 2021 ⁽³⁾

⁽²⁾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.

⁽³⁾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^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

⁽⁴⁾Variation du prix moyen de la part.

Les performances - Historique



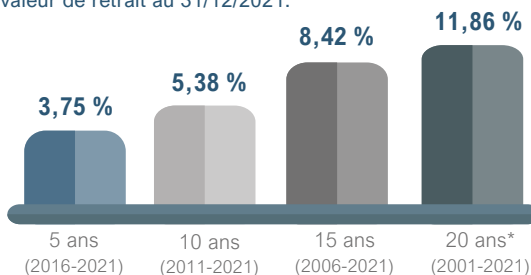
La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	Année 2020	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
Date de versement		23/04/2021	23/07/2021	25/10/2021	25/01/2022
Dividende Brut	16,20 €	4,05 €	4,05 €	4,05 €	4,05 €
Dividende exceptionnel plus-value	0,51 €	-	-	-	1,32 €
Impôt étranger	-0,08 €	-	-0,24 €	-0,24 €	-0,24 €
Dividende net versé	16,63 €	4,05 €	3,81 €	3,81 €	5,13 €
Total brut 2021		17,52 €* <small>*Ce montant annuel s'entend par part et sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.</small>			

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 31/12/2021.



*Les valeurs prises en compte de 2001 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.

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.



Les acquisitions



Ville : Villeneuve-d'Ascq (59)
 Typologie : Bureaux / Commerces
 Locataire : Multi locataires
 Prix : 3,1 M€ Acte en Main
 Surface : 2 079 m²



Ville : Marseille (13)
 Typologie : Bureaux / Activités
 Locataire : Multi locataires
 Prix : 8,7 M€ Acte en Main
 Surface : 4 769 m²



Le patrimoine

au 31/12/2021



162
 Nombre d'immeubles



277
 Nombre de baux



172 383 m²
 Surface totale



22 955 737 €
 Loyers quittancés**
 déduction faite des franchises
 le cas échéant



Les arbitrages

Néant



2,87 ans
 WALB***



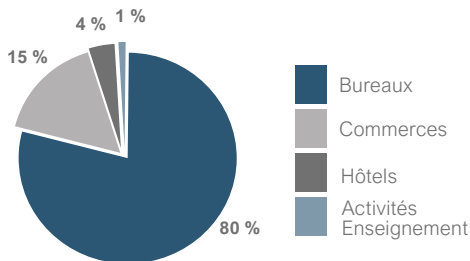
4,55 ans
 WALT****

** Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés. ***Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. ****Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

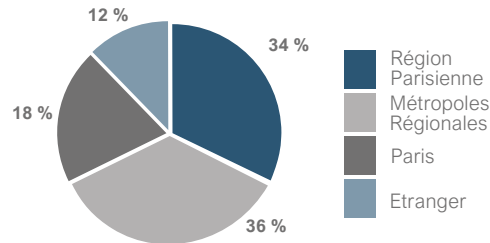


La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2021 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique



L'activité locative



5 relocations
 1 020 m²



Pour un loyer de
 126 K€



1 libération
 363 m²



Pour un loyer de
 61 K€

Principales relocations

- 363 m² de bureaux - LOGNES (77)
- 255 m² de bureaux - LILLE (59)
- 250 m² de bureaux - LILLE (59)
- 90 m² de bureaux - BEZIERS (34)

Principales libérations

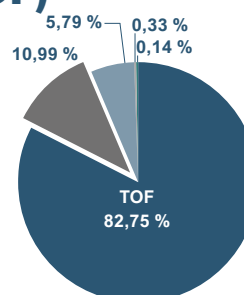
- 363 m² de commerces - MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78)



Le taux d'occupation financier (TOF)

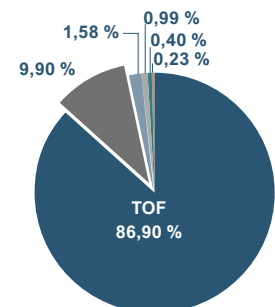
Le TOF est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Plusieurs établissements ont fait l'objet de franchises ou mesures d'accompagnement sous forme de reports de paiement au titre de l'année 2021. Dans les faits, le taux d'occupation physique est de 100%, la totalité des établissements étant exploités. Pour des raisons comptables, la plupart des franchises COVID-19 accordées au titre de l'année 2021 ont été imputées sur le TOF du 4^{ème} trimestre.



4^{ème} trimestre 2021

TOF retraité : 89,01 %
 (incluant les franchises et les actifs indisponibles pour arbitrage ou pour travaux)



Année 2021

TOF retraité : 90,10 %
 (incluant les franchises et les actifs indisponibles pour arbitrage ou pour travaux)

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.

Le bulletin trimestriel est fourni aux associés sur un support durable ou mis à disposition sur le site internet www.aestiam.com, un exemplaire papier est fourni gratuitement aux investisseurs qui le demandent.

Conditions de souscription et de retrait

■ 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 et 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 mois suivant qui suit son règlement pour toute souscription à compter du 1^{er} février 2022.**

Une commission de gestion est fixée à 9,5 % HT des recettes brutes HT encaissées par la SCPI.

La société de gestion percevra, en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions d'actifs immobiliers, une commission de cession au taux de 2,5 % HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire allant jusqu'à 2 millions d'euros et 1,5 % HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire supérieure à 2 millions d'euros.

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 1 % HT du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue par la Société de Gestion.

■ CONDITIONS ET MODALITES DE RETRAIT

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

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).

En cas de suspension de la variabilité du capital, lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession de 5 % HT sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part en sus des droits d'enregistrement versés au Trésor, est prise en charge par l'acquéreur.

■ CESSIION DE PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION : CESSIION 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 200 Euros HT (à majorer du dossier forfaitaires d'un montant de 200 € HT 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 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.

Les mouvements de parts

	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^{ème} trimestre 2021	3 ^{ème} trimestre 2021	4 ^{ème} trimestre 2021	Année 2021
Capitalisation	376 078 850 €	376 078 850 €	376 078 850 €	376 078 850 €	
Nombre de parts totales	1 074 511	1 074 511	1 074 511	1 074 511	
Souscriptions (en nombre de parts)	18 002	2 166	1 833	5 995	27 996
Retraits (en nombre de parts)	6 149	2 166	1 833	5 995	16 143
Parts en attente de retrait	0	5 492	7 505	19 616	

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.

■ REVENUS DE SOURCE ÉTRANGÈRE

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.

■ PLUS-VALUES SUR CESSIION 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.

■ 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. Valeur IFI résident au 31/12/2021 : 311,08 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2021 : 273,84 €



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

Toutes vos informations et documentation sur :

www.aestiam.com

Suivez-nous



Aestiam Placement Pierre

Bulletin d'information n°21-4

Date de création **22 avril 1986**

N° d'immatriculation **337646764RCS 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**



Activité locative

Cette année 2021 a été marquée par une activité locative importante avec 25 libérations recensées pour 27 relocations. Une activité équilibrée en nombre d'opérations et déficitaire en termes de surfaces et loyers placés, mais ceci pour des raisons d'exercices civils différents puisque la surface importante laissée vacante dans un immeuble au Luxembourg est d'ores et déjà en cours de signature de bail sur cet exercice 2022. Cette bonne tenue locative s'explique par la typologie d'Aestiam Placement Pierre. En effet, avec une surface moyenne de ses actifs un peu supérieure à 1000 m², votre SCPI s'adresse aux PME, secteur beaucoup moins concerné par le télétravail comme le montrent plusieurs études, leurs dirigeants y étant en général opposés ou peu favorables. Ainsi, le marché de la location de surfaces de bureaux a redémarré tôt dans l'année essentiellement sur les surfaces inférieures à 2000 m². Avec la fin des confinements, les encaissements de loyer se sont normalisés. Seules quelques franchises ont dû être consenties sur des actifs hôteliers ou des salles de sports, secteurs encore largement pénalisés par les mesures sanitaires, notamment en début d'année 2021.

Levier

Côté dette, votre SCPI s'est adaptée en cours d'année, d'une part en adoptant en Assemblée Générale la possibilité de se doter d'un levier de 20 % par rapport à sa capitalisation qui lui permet d'accompagner sa croissance, mais également en transformant des crédits de court terme en crédits de moyen-long terme à des conditions de taux d'intérêts avantageuses, opération très intéressante dans un environnement où l'inflation refait son apparition.



"Pour Aestiam Placement Pierre, l'année 2021 s'achève sur une note positive, grâce à un patrimoine diversifié, investi principalement dans des bureaux dédiés aux PME."

Alexandre CLAUDET, Président

2, av. de Galilée BALMA (31)

Pour tout savoir sur
Aestiam Placement Pierre,
rendez-vous sur notre site
internet www.aestiam.com



Acquisitions

La politique d'investissement d'Aestiam Placement Pierre est de se positionner sur une sélection rigoureuse d'actifs de bureaux et de locaux d'enseignement en France et en Europe, en favorisant les petites et moyennes surfaces occupées par des PME. Dans ce cadre, en intégrant une bonne diversification des acquisitions sur Paris, la région parisienne (tout en évitant les zones sur-offreuses) et en régions (en se focalisant sur les métropoles), votre SCPI a acquis trois actifs situés à Lille, Marseille et Villeneuve-d'Ascq. Ces immeubles s'inscrivent dans la stratégie d'Aestiam Placement Pierre qui intègre dans ses critères de choix la mixité et les nouveaux usages, vise le cœur des grandes métropoles, tout en privilégiant desserte et proximité de services (commerces, restauration, transports, complexes sportifs,...).

Arbitrages

La gestion active du patrimoine d'Aestiam Placement Pierre consiste à identifier les actifs pouvant présenter un risque locatif à terme ou simplement peu contributeurs à la performance. Dans ce cadre, la cession du local commercial de la galerie Point-Show au-delà de sa valeur d'expertise, permet de dégager une plus-value distribuable tout en remplaçant efficacement les capitaux. Cette stratégie sera poursuivie en 2022.



Comment lire les nouveaux indicateurs de données financières de vos SCPI en 2022

La présentation des indicateurs de données financières de vos SCPI évolue à partir du 1^{er} janvier 2022, suite aux recommandations de l'ASPIM. Rendement, endettement, frais : nous faisons pour vous le point sur les principales évolutions. Ce renouveau dans le calcul et la communication des rendements vise à harmoniser les pratiques des SCPI sur la présentation des indicateurs dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information donnée aux investisseurs. Enfin, ces évolutions doivent permettre de faciliter la comparaison des SCPI entre elles ainsi qu'avec les autres produits d'investissement immobilier.



Performances des SCPI

A- Le taux de distribution

Le TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) est remplacé par le Taux de Distribution.

Ce taux de distribution se calcule en divisant les dividendes bruts, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values réalisées) versés pendant l'année N par le prix de part au 1^{er} janvier de l'année N. Ce calcul est valable pour les SCPI à capital variable. Pour les SCPI à capital fixe, l'ensemble est à diviser par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Retrouvez cet indicateur en page 2 de votre bulletin trimestriel.

B- Performance globale sur un exercice

Le rendement global immobilier

Un nouvel indicateur de performance annuel : le "rendement global immobilier". Il permettra une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCV ou les SCI. Il est égal à l'addition du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de la part de la SCPI au cours de l'exercice. Il donne donc une vision assez complète des gains, en rendement et en capital, réalisés par les souscripteurs de ces véhicules sur une année donnée.

Cet indicateur sera présenté à compter du 1^{er} trimestre 2022,

à retrouver dans vos bulletins trimestriels arrêtés au 31 mars 2022.

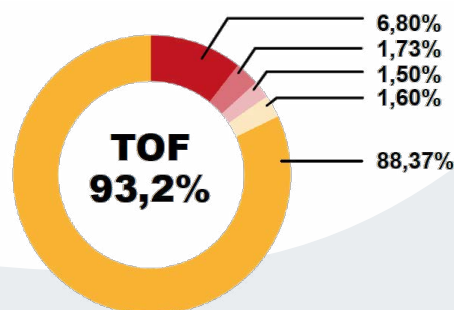


Taux d'occupation financier (TOF)

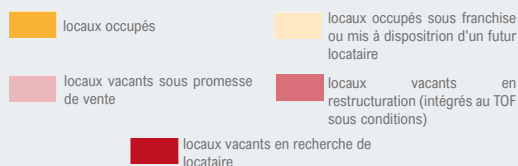
Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Il est fait mention de la quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le TOF. A l'initiative de la société de gestion, il peut être fait distinctement mention de la quote-part de loyers non recouvrés par rapport au total des loyers facturés au titre d'un exercice comptable. Le taux d'occupation financier est déterminé le dernier jour de chaque trimestre (30 mars, 31 juin, 30 septembre, 31 décembre). Cela prend en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil échu. Le TOF annuel correspond à la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

Pour résumer, le taux d'occupation financier prend en compte : les locaux occupés, les locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse, les locaux vacants en restructuration. Ne sont pas considérés les actifs en construction dès lors qu'ils sont la propriété d'un tiers.

La nouvelle vision du TOF sera présentée à compter du 1^{er} trimestre 2022, à retrouver dans vos bulletins trimestriels arrêtés au 31 mars 2022.

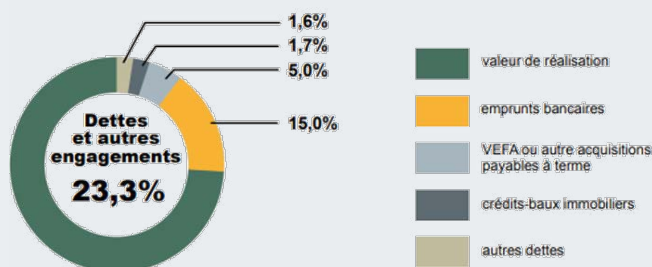


Exemple de TOF (source : ASPIM)



Ratio Dettes et autres Engagements

Le ratio se présente de la manière suivante :
Dettes + engagements immobiliers/Actif Brut de la SCPI



(source : ASPIM)

Cet indicateur sera présenté à compter du 1^{er} trimestre 2022, à retrouver dans vos bulletins trimestriels arrêtés au 31 mars 2022.



Transparisation des investissements indirects

Les sociétés de gestion, aux côtés de leurs experts comptables et commissaires aux comptes, s'engagent d'ici la publication des résultats 2022 à harmoniser la présentation de leurs comptes pour mieux retranscrire les effets des investissements indirects.

Cet indicateur sera présenté dans les rapports annuels de votre SCPI.



Communication sur les frais

Sur tout support commercial mentionnant les frais, les sociétés de gestion s'engagent à présenter l'ensemble des frais qui seront supportés par le souscripteur au profit de la société de gestion : frais de souscription, frais de gestion, frais de cession de parts, frais de cession et d'acquisition d'actifs, frais de suivi et pilotage de la réalisation des travaux et tout autre frais supplémentaire approuvé par l'assemblée générale.

Retrouvez ces informations en page 4 de votre bulletin trimestriel.