Aestiam Pierre Rendement

Bulletin trimestriel d'information

4ème trimestre 2023 - BTI n°23-4

Valable du 1er janvier au 31 mars 2024 et relatif à la période du 1er octobre au 31 décembre 2023

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

L'année qui s'achève a été marquée par la fin d'un cycle économique caractérisée par une hausse rapide des taux d'intérêt, et en répercussion, par des impacts significatifs sur le marché immobilier. Tous les secteurs de l'immobilier sont concernés mais de manière très différenciée. Malgré de nouveaux enjeux à relever, l'immobilier demeure le pilier de nombreux investissements dans la mesure où il répond aux besoins variés des utilisateurs, du logement à l'immobilier commercial en passant par les actifs de santé ou l'hôtellerie.

Ce nouveau cycle est également source d'opportunités dans un contexte où le secteur ne pourra plus compter sur la compression des taux d'intérêt comme performance immobilière. Le rôle des gérants reprend donc toute son importance pour valoriser actifs et fonds sur le long terme. Grâce au travail de gestion mais aussi aux principes de diversification et mutualisation, la plupart des SCPI ont su tirer leur épingle du jeu et conservent toute leur pertinence.

Dans ce contexte, votre SCPI Aestiam Pierre Rendement continue d'afficher des indicateurs positifs avec notamment une hausse du dividende trimestriel à 10,41€ par part, soit un taux de distribution de 4,50% pour l'année 2023. Cette hausse est accompagnée d'un taux d'occupation financier (TOF) en hausse également à 95,42% pour le quatrième trimestre et 95,57% pour l'année 2023. L'activité locative reste également soutenue avec 17 relocations au cours de l'année.

Par ailleurs, la gestion active, élément clé de la performance, porte ses fruits avec par exemple une valorisation importante à la suite du départ d'un locataire Villa Wagram ayant permis de générer une hausse de loyer de 50%.

Enfin, la typologie des immeubles du patrimoine d'Aestiam Pierre Rendement lui confèrent une bonne résistance grâce à une diversification sur des actifs généralement de petite taille, tels que des commerces qui se tiennent bien - la correction sur cette classe d'actifs avait déjà été amorcée en 2018 - et qui vont également bénéficier d'un dynamisme soutenu au cours des prochains mois au regard de l'approche des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. Autant d'élements qui expliquent la résilience de votre SCPI Aestiam Pierre Rendement.

Alexandre CLAUDET
Président d'AESTIAM

Votre SCPI en chiffres au 31/12/2023

Capitalisation	401 M€
Prix de part	922,00 €
Prix de retrait	829,80 €
Nombre d'associés	6 767
Nombre d'actifs	191
Nombre de baux	281
Surface totale	163 165 m²
Dividende brut T4 2023	10,41 € par part
WALB	2,93 ans
WALT	4,18 ans
Taux de distribution	4,50 %
TRI à 20 ans	8,66%
Report à Nouveau	29 jours/part

au 30/06/2023

Valeur de réalisation	353 M€ (810,93 €/part)
Valeur de reconstitution	425 M€ (976,99 €/part)

au 31/12/2022

Valeur d'expertise[1]	410 M€ (913,44 €/part)
Rendement Global Immobilier	5,73 %

[1] Approuvée lors de l'Assemblée Générale de juin 2023.

Contactez-nous !

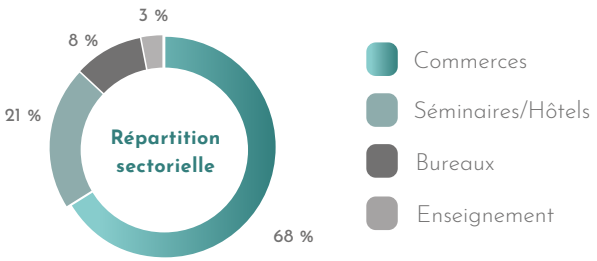
Nos équipes sont joignables pour toute demande
par téléphone au **01 55 52 53 16**
par email à **scpi@aestiam.com**
par courrier à **AESTIAM - Service Relations Clients**
37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS

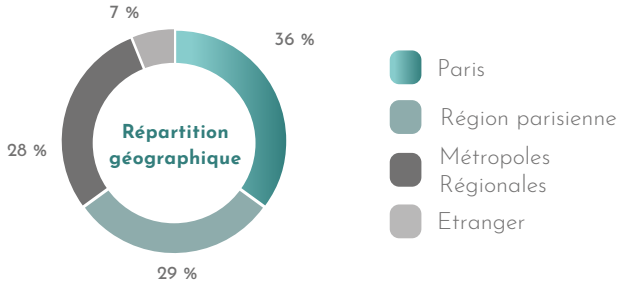
Aestiam
L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

Aestiam Pierre Rendement • Date de création 4 juillet 1990 - N° d'immatriculation 378 557 425 RCS Paris - Échéance statutaire 99 ans
N° visa AMF SCPI n°19-16 du 9 août 2019 - Capital statutaire maximum 260 000 000 € - Type de SCPI Commerces - Capital Variable

Le patrimoine de votre SCPI

La répartition de votre patrimoine





Les mouvements locatifs du trimestre

6 relocations
pour un loyer de
343 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Paris (75)	617 m²
Commerces	Paris (75)	115 m²
Commerces	Nogent sur Marne (94)	97 m²
Commerces	Le Mans (72)	109 m²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Paris (75)	115 m²
Commerces	Charenton le Pont (94)	53 m²
Commerces	Le Mans (72)	129 m²
Commerces	Carentan (50)	620 m²

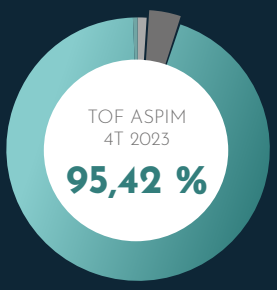
4 libérations
pour un loyer de
87 K€

2,93 ans
WALB
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

4,18 ans
WALT
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux

6 667 924 €
Loyers quittancés
Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Le Taux d'Occupation Financier



TOF

- **94,48 %** Locaux occupés
- **0,62 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,25 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- **0,07 %** Locaux vacants en restructuration *(sous conditions)*
- **4,58 %** 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.

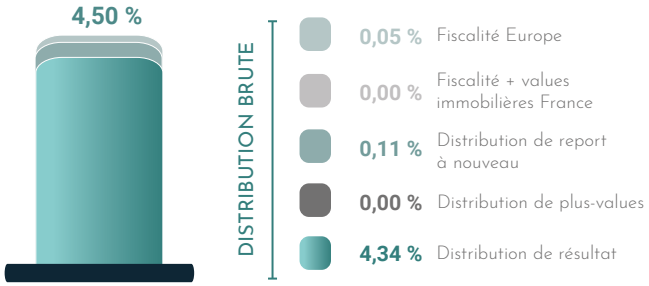
Les arbitrages du trimestre

Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition

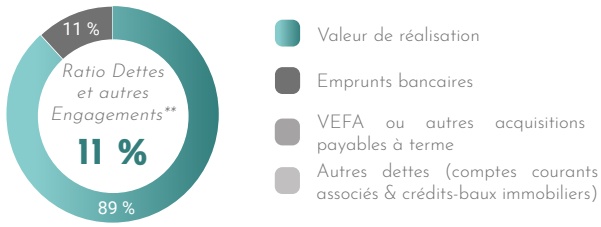
Aucun arbitrage ce trimestre.

Les performances de votre SCPI

Le Taux de Distribution* (TD) de votre SCPI



Le point sur l'endettement de votre SCPI



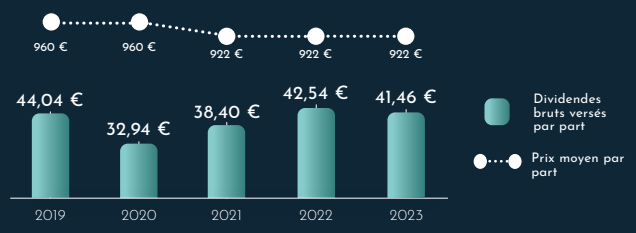
Le Taux de distribution (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.
*** Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur des actifs.*

Les dividendes en détail

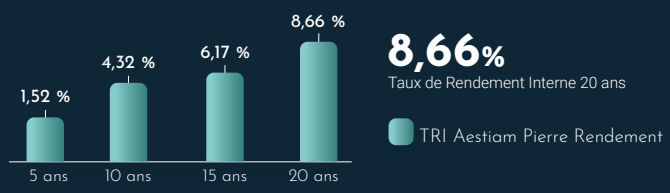
par part	2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Date de versement		25/04/2023	25/07/2023	25/10/2023	25/01/2024
Acompte courant	42,54 €	10,35 €	10,35 €	10,35 €	10,41 €
Fiscalité Europe	0,45 €	0,15 €	0,09 €	0,06 €	0,12 €
Acompte versé	**42,09 €**	**10,20 €**	**10,26 €**	**10,29 €**	**10,29 €**
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France *					
Total brut 2023	41,46 €		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.*

Performances *en € par part en pleine jouissance*



Taux de Rendement Interne (TRI)



A savoir

La dématérialisation, un geste pour la planète et pour votre épargne

Deux labels ISR pour les SCPI gérées par Aestiam en 2023 ! Cette double labellisation témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion durable et responsable. Dans cette logique, nous souhaitons réduire notre impact environnemental et favoriser la dématérialisation des envois. En optant pour la dématérialisation des communications, vous aurez accès à l'ensemble de vos documents de façon immédiate et centralisée tout en faisant un geste pour la planète.
Si vous souhaitez nous accompagner dans cette démarche et passer aux envois dématérialisés, nous vous invitons à remplir le formulaire disponible sur notre site internet :
www.aestiam.com => Documentation => Documentation générale => « Formulaire de demande de dématérialisation des envois »

Appel à candidature en qualité de membre du conseil de surveillance

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 2024, 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.

Conditions de souscription et de retrait

Souscription

Le prix de souscription est de 922,00€, dont 522,00€ de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 10 % HT, (soit 12 % TTC) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 92,20 € HT par part (soit 110,64 € TTC).
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 a l'adresse suivante AESTIAM Service Relations Clients – 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS. **Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds pour toute souscription depuis le 1er novembre 2021.**
Une commission de gestion est fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC) 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.

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 200 € HT (soit 240 € 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 200 € HT (soit 240 € 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**

Les mouvements de parts

	Année 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Capitalisation	413 352 884 €	404 409 484 €	401 397 310 €	401 397 310 €	401 397 310 €
Nombre total de parts	448 322	438 622	435 355	435 355	435 355
Souscriptions (nombre de parts)	1 691	455	175	81	309
Retraits (nombre de parts)	1 691	455	175	81	309
Nombre de parts retirées via le fonds de remboursement	-	9 700	3 267	0	0
Parts en attente de retrait	25 876	21 514	20 595	26 880	35 873

L'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2023 maintient le mécanisme de dotation d'un fonds de remboursement afin de compenser les parts en attente de retrait. Les demandes de retrait sont traitées selon l'ordre chronologique d'inscription dans le carnet d'ordre, en fonction du rythme de dotation du fonds.

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 1er 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 Pierre Rendement 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 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.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1er 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 au 31/12/2022 : 783,31 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2022 : 730,96 €.

Aestiam
L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

Aestiam Pierre Rendement : Date de création **4 juillet 1990** - N° d'immatriculation **378557425RCS Paris** - Échéance statutaire **99 ans**
N° visa AMF SCPI **n°19-16 du 9 août 2019** - Capital statutaire maximum **260 000 000 €** - Type de SCPI **Commerces** - Capital **Variable**

AESTIAM : 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 - 01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com - Siège social : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris - Service clients : AESTIAM Service Relations Clients – 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS