

## Aestiam Pierre Rendement | SCPI à capital variable

### Bulletin d'information du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022

#### A savoir

- L'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Pierre Rendement a eu lieu en seconde lecture le 23 juin 2022 à 14h. Nous vous informons que toutes les résolutions ont été approuvées par une large majorité.
- La consommation des ménages a augmenté au deuxième trimestre et s'élève à 46,8 Mds d'euros en mai 2022, selon l'INSEE. Cela représente une hausse de 0,7%, due au net rebond de la consommation en biens fabriqués (+2,7%) tandis que la consommation alimentaire reste stable (+0,1%) et la consommation d'énergie diminue nettement.



#### Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Ce premier semestre 2022 s'achève avec la tenue des assemblées générales et sur de très bonnes performances pour votre SCPI. C'est avec grand plaisir que nous vous avons retrouvés en présentiel lors de l'assemblée générale de ce mois de juin, durant laquelle l'ensemble des résolutions ont été approuvées à une large majorité.

Alors que le premier semestre est marqué par l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et la guerre en Ukraine, l'incertitude des consommateurs et des épargnants grandit face à un environnement de plus en plus complexe. Toutefois, malgré ce contexte incertain, votre SCPI bénéficie à plein du retour en force des commerces. Une dynamique qui se traduit par un dividende par part de 10,65 euros pour le deuxième trimestre 2022, en hausse de plus de 6% par rapport au premier trimestre.

La levée des restrictions sanitaires a eu pour conséquence un retour des Français dans les commerces physiques et une reprise forte et continue de la consommation. Au 'click and collect' qui a permis aux consommateurs de garder le lien avec leurs commerces favoris succède ainsi un retour en force de la consommation en direct. Le commerce est en effet une catégorie qui a bien résisté à la crise sanitaire et qui résiste de façon générale aux fluctuations de la consommation. C'est encore plus vrai des commerces alimentaires, de proximité ainsi que des retail parks, des catégories au positionnement bien adapté aux restrictions qui pèsent actuellement sur le budget des ménages et où votre SCPI Aestiam Pierre Rendement est particulièrement investie.

Cette situation favorable pour les commerces correspond également à un net assainissement de votre SCPI en ce qui concerne les loyers perçus par les groupes hôteliers, les salles de sport et les restaurants. En effet, la réouverture des établissements depuis maintenant plusieurs mois et la reprise en masse de la consommation ont permis aux locataires de retrouver des couleurs.

L'ensemble des indicateurs nous permet donc de confirmer cette tendance positive et ce en dépit de l'inflation et de l'incertitude économique mondiale. De fait, votre SCPI - à l'image du secteur de la Pierre-Papier et de l'immobilier - est un allié en période d'inflation dans la mesure où le prix des loyers est indexé sur l'inflation.

C'est donc un premier semestre très positif qui se clôt et une bonne année 2022 qui s'annonce pour votre SCPI, portée par un environnement redevenu favorable aux commerces.



**922,00 €/part**

Prix de souscription



**829,80 €/part**

Valeur de retrait <sup>(1)</sup>



**4,16 % / 4,00 %**

TDVM 2021 <sup>(2)</sup> / TD 2021 <sup>(3)</sup>



**3,53 ans**

WALB <sup>(4)</sup>



**4,85 ans**

WALT <sup>(5)</sup>



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

Alexandre CLAUDET  
Président



<sup>(1)</sup>Valeur de retrait depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022

<sup>(2)</sup>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.

<sup>(3)</sup>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<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

<sup>(4)</sup>Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

<sup>(5)</sup>Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

# L'essentiel

au 30/06/2022



**413 M€**  
Capitalisation



**6 793**  
Nombre d'associés



**11,82 %**  
Taux de Rendement Interne  
(TRI) 20 ans

au 31/12/2021



**367 M€** (819,38 €/part)  
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>



**438 M€** (975,89 €/part)  
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>



**414 M€** (924,35 €/part)  
Valeur d'expertise

<sup>(1)</sup>Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022.

## Indicateurs financiers



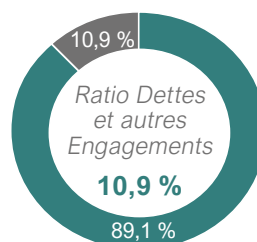
**4,16 %**  
TDVM 2021 <sup>(2)</sup>



**5,77 %**  
RGI 2021 <sup>(4)</sup>



**4,00 %**  
TD 2021 <sup>(3)</sup>



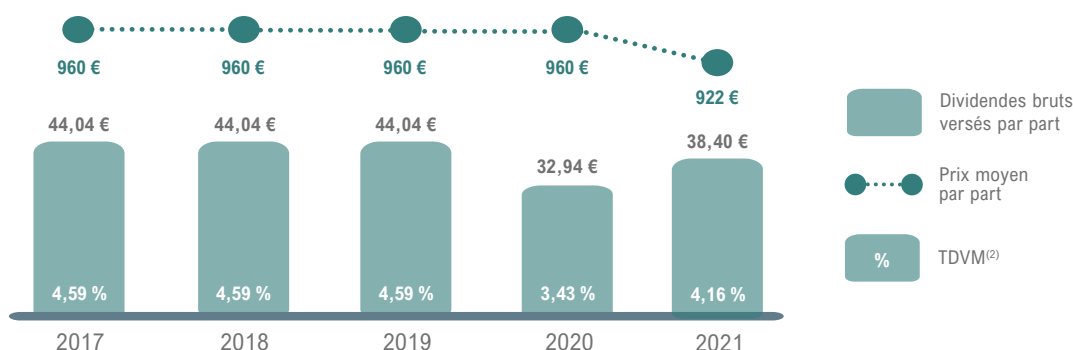
Valeur de réalisation au 31/12/2021  
Emprunts bancaires  
VEFA ou autres acquisitions payables à terme  
Autres dettes (comptes courants associés & crédits-baux immobiliers)

<sup>(2)</sup>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.

<sup>(3)</sup>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<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

<sup>(4)</sup>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.

## Les performances - Historique



## La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	Année 2021	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
Date de versement		25/04/2022	25/07/2022	octobre 2022	janvier 2023
Dividende Brut	38,40 €	10,02 €	10,65 €	-	-
Dividende exceptionnel plus-value	-	-	-	-	-
Impôt étranger	- 0,57 €	- 0,24 €	- 0,06 €	-	-
Dividende net versé	37,83 €	9,78 €	10,59 €	-	-

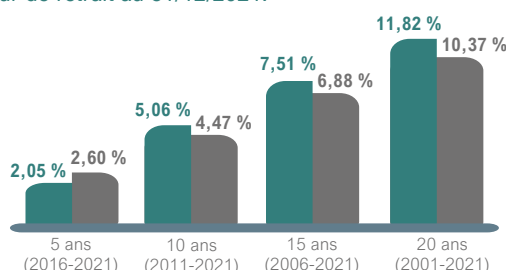
Prévision 2022

**39,60 € - 44,04 €\***

\*Ce montant annuel s'entend par part et sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.

## 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 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

Néant



## Les arbitrages

Ville : Saint-Dizier (52)

Ville : Armentières (59)

Typologie : Commerces

Typologie : Commerces

Prix : 1 M€ net vendeur

Prix : 300 K€ net vendeur



## Le patrimoine

au 30/06/2022



202

Nombre d'immeubles



295

Nombre de baux



3,53 ans

WALB\*\*



169 812 m<sup>2</sup>

Surface totale



12 451 869 €

Loyers quittancés\*  
déduction faite des franchises le  
cas échéant



4,85 ans

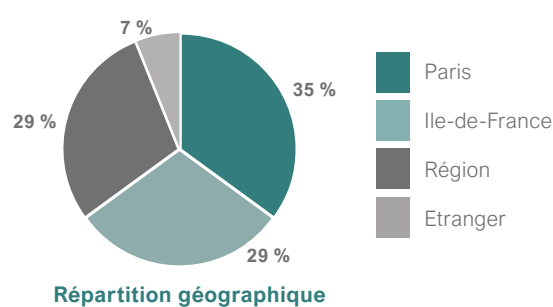
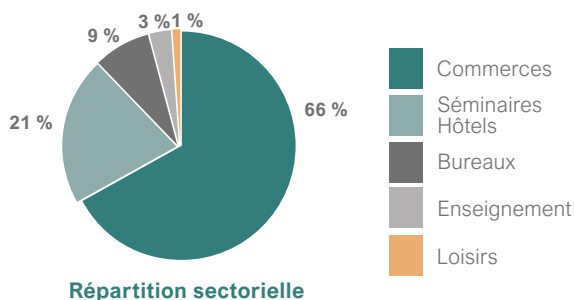
WALT\*\*\*

\* 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 30/06/2022 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



## L'activité locative



4 relocations  
368 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
68 K€

### Principales relocations

- 140 m<sup>2</sup> de commerce - FRESNES (94)
- 116 m<sup>2</sup> de commerce - TOUQUES (14)
- 112 m<sup>2</sup> de commerce - LE CHESNAY (78)
- Panneau publicitaire - MONTIVILLIER (76)



2 libérations  
861 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
189 K€

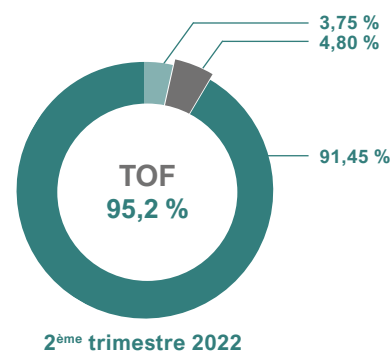
### Principales libérations

- 659 m<sup>2</sup> de commerce - VERSAILLES (78)
- 202 m<sup>2</sup> de commerce - SAINT-ETIENNE (42)



## Le 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 louée.



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](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 disponible sur le site internet [www.aestiam.com](http://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](http://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 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, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, (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 au siège de la SCPI Aestiam Pierre Rendement au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. **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 1<sup>er</sup> 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.

### ■ 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 € 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 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

	Année 2021	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	3 <sup>ème</sup> trimestre 2022	4 <sup>ème</sup> trimestre 2022
Capitalisation		413 352 884 €	413 352 884 €		
Nombre de parts totales		448 322	448 322		
Souscriptions (en nombre de parts)	1 588	208	311		
Retraits (en nombre de parts)	1 588	208	311		
Parts en attente de retrait		22 270	22 870		

## 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<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.

### ■ 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 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 17,2 %. 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<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. 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 31/12/2021 : 813,28 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2021 : 760,18 €.



L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

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

Portail-SCPI.fr



### Contact

Service relation clients

9, rue de Téhéran 75008 Paris

01 55 52 53 16

[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)

Toutes vos informations et documentation sur :

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

Suivez-nous



## Aestiam Pierre Rendement

Bulletin d'information n°22-2

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