

Aestiam Pierre Rendement | SCPI à capital variable

Bulletin d'information du 4^{ème} trimestre 2022

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2023 et relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022

A savoir

- Le marché de l'investissement « commerce » affiche un record avec 1,6 milliards € investis au T3 2022, soit la plus haute valeur atteinte en 9 mois depuis 2014 (Source BNP RE). Le dynamisme du marché commerce est notamment porté par des cessions de retail parks, attestant de l'attractivité et de la résilience du modèle.
- Retrouvez sur notre site toute nos actualités : ce trimestre, AESTIAM était présent dans Les Echos, Le Journal du Dimanche, Le Figaro mais aussi BFM Business.



Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Tout d'abord, nous tenons à vous souhaiter une très belle année ainsi qu'à vos proches et vous remercier pour votre confiance renouvelée. Ce bulletin trimestriel du quatrième trimestre 2022 clôt une année 2022 très active pour Aestiam Pierre Rendement qui affiche des résultats en progression et des perspectives positives pour l'année à venir.

2022 a été une année charnière à de nombreux égards : inflation, hausse des taux et bousclements géopolitiques en Europe, autant d'événements qui changent la donne économique pour les mois à venir. En 2023, l'inflation reste présente et les taux d'intérêts sont particulièrement volatils, deux facteurs déterminants dans l'allocation de portefeuille et qui mettent en relief la capacité des SCPI à démontrer leur résilience dans ce type d'environnement économique.

Dans ce contexte, le positionnement stratégique d'Aestiam Pierre Rendement est un atout. Votre SCPI se distingue en effet par la typologie des actifs qui composent son patrimoine. Elle est investie principalement sur les deux secteurs gagnants du commerce : les commerces de pieds d'immeubles d'une part et les retail parks d'autre part. Deux secteurs complémentaires qui permettent de répondre aux nouvelles tendances de consommation, à la fois dans les centres-villes urbains et en périphérie. Les commerces de pied d'immeuble viennent répondre à un besoin croissant de mobilités douces, de consommer local et de faire vivre son quartier. Quant aux retail parks, ils répondent spécifiquement aux modes de consommation des périphéries et affichent toute leur compétitivité dans un environnement où le pouvoir d'achat est au centre des préoccupations des consommateurs. Avec des enseignes d'envergure nationale sur les secteurs plébiscités tels que la distribution alimentaire ou encore le destockage de marques, les retail parks confirment qu'ils font partie des modèles les plus dynamiques en 2022.

Ainsi, au terme d'une année où l'activité locative fût importante, où trois actifs vacants ont été arbitrés, tout comme le portefeuille des huit « hôtels du Roi Soleil », allégeant la position hôtelière du fonds, le taux d'occupation atteint 95,78 %. A périmètre constant, la valeur d'expertise est en progression.

Le dernier acompte s'établit à 11,22 euros par part, soit un dividende annuel de 42,54 euros, en hausse de 10,78% par rapport à l'année précédente et correspondant à un taux de distribution de 4,61 % pour l'année 2022.

Ces caractéristiques, associées à l'utilisation d'un levier financier mesuré, permettent d'aborder une année 2023 qui s'annonce encore complexe, toujours marquée par un niveau d'inflation élevé et des taux d'intérêt en hausse, avec vigilance bien sûr, mais également confiance.

Alexandre CLAUDET
Président



Chiffres clés



922,00 €/part

Prix de souscription



829,80 €/part

Valeur de retrait ⁽¹⁾



4,61 % / 4,61 %

TDVM 2022 ⁽²⁾ / TD 2022 ⁽³⁾



3,29 ans

WALB ⁽⁴⁾



4,77 ans

WALT ⁽⁵⁾



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"

⁽¹⁾Valeur de retrait depuis le 1^{er} juillet 2022

⁽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⁾Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

⁽⁵⁾Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

L'essentiel

au 31/12/2022



413 M€
Capitalisation



6 844
Nombre d'associés



10,47 %
Taux de Rendement Interne
(TRI) 20 ans



367 M€ (819,38 €/part)
Valeur de réalisation ⁽¹⁾
au 31/12/2021



438 M€ (975,89 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾
au 31/12/2021

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

Indicateurs financiers



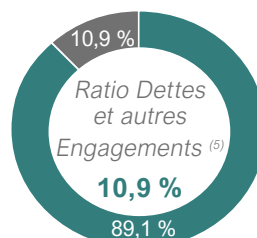
4,61 %
TDVM 2022 ⁽²⁾



5,77 %
RGI 2021 ⁽⁴⁾



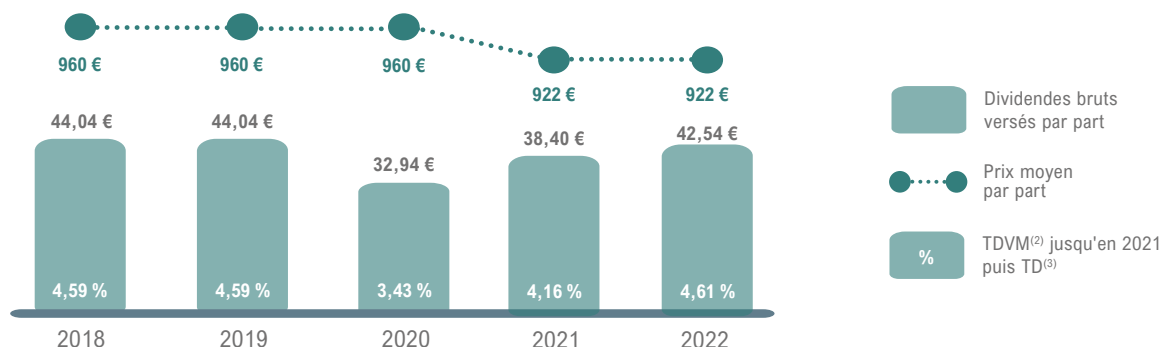
4,61 %
TD 2022 ⁽³⁾



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

⁽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⁾ 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.
⁽⁵⁾ 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 performances - Historique



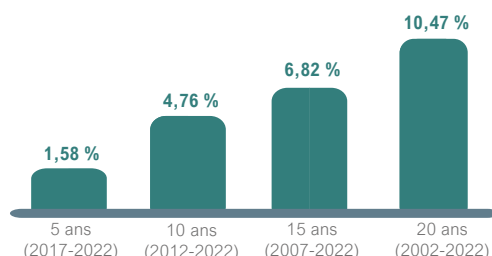
La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	Année 2021	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
Date de versement		25/04/2022	25/07/2022	25/10/2022	25/01/2023
Dividende Brut	38,40 €	10,02 €	10,65 €	10,65 €	11,22 €
Dividende exceptionnel plus-value	-	-	-	-	-
Impôt étranger	- 0,57 €	- 0,24 €	- 0,06 €	- 0,09 €	- 0,06 €
Dividende net versé	37,83 €	9,78 €	10,59 €	10,56 €	11,16 €
Total brut 2022	42,54 € *	*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 31/12/2022.



TRI Aestiam Pierre Rendement

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. L'investissement dans cette SCPI comporte des risques, dont le risque de perte en capital.



Les acquisitions

Néant



Les arbitrages

Ville : Amneville les Thermes (57)

Typologie : Hôtel

Prix : 1,1 M€ net vendeur

Ville : Colmar (68)

Typologie : Hôtel

Prix : 1,3 M€ net vendeur

Ville : Colmar (68)

Typologie : Hôtel

Prix : 1,0 M€ net vendeur

Ville : Holtzheim (67)

Typologie : Hôtel

Prix : 0,7 M€ net vendeur

Ville : Kingersheim (68)

Typologie : Hôtel

Prix : 0,7 M€ net vendeur

Ville : Mundolsheim (67)

Typologie : Hôtel

Prix : 0,8 M€ net vendeur

Ville : Saint Avold (57)

Typologie : Hôtel

Prix : 0,8 M€ net vendeur

Ville : Sausheim (68)

Typologie : Hôtel

Prix : 0,6 M€ net vendeur



Le patrimoine

au 31/12/2022



193

Nombre d'immeubles



286

Nombre de baux



3,29 ans

WALB**



165 033 m²

Surface totale



24 708 150 €

Loyers quittancés*
déduction faite des franchises le
cas échéant



4,77 ans

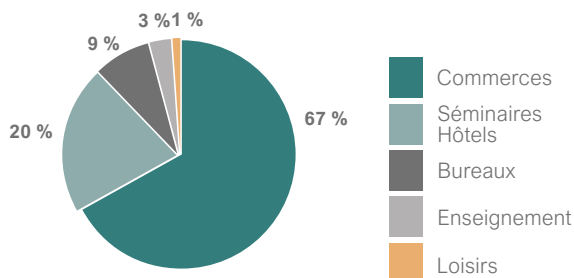
WALT***

* Les loyers quittancés peuvent différer des loyers encaissés. **Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. ***Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

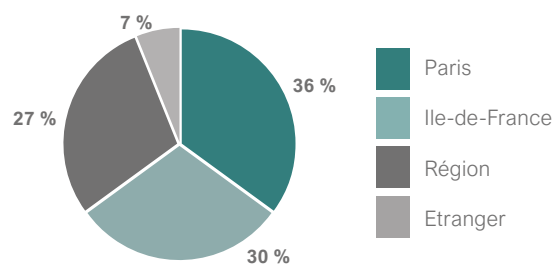


La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2022 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique



L'activité locative



6 relocations
2 041 m²



Pour un loyer de
716 K€



7 libérations
4 508 m²



Pour un loyer de
822 K€

Principales relocations

- 911 m² de bureaux - PARIS (75)
- 659 m² de commerce - VERSAILLES (78)
- 160 m² de commerce - COURBEVOIE (92)
- 126 m² de bureaux - PARIS (75)

Principales libérations

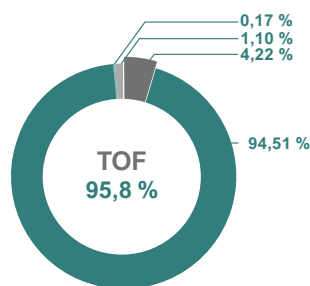
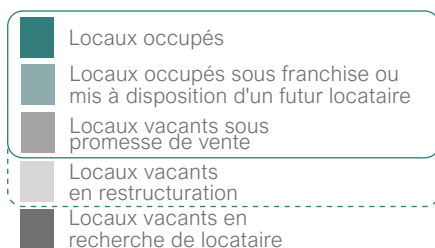
- 2 500 m² de bureaux - TOULON (83)
- 911 m² de commerce - PARIS (75)
- 504 m² de bureaux - ANGERS (49)
- 418 m² de commerce - PITHIVIERS (45)



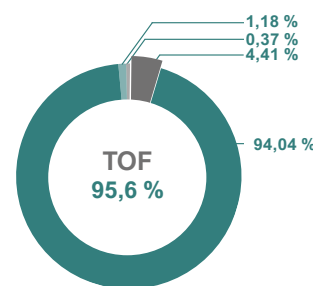
Le taux d'occupation financier (TOF)

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.

TOF



4^{ème} trimestre 2022



Année 2023

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 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^{er} 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^{er} 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 supérieur 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

Dans la continuité de la résolution votée lors de l'Assemblée Générale Mixte qui s'est tenue le 23 juin 2022, un fonds de remboursement a été doté afin de compenser les parts en attente de retrait. Conformément à la réglementation article 422-230 du RGAMF, les demandes de retrait seront traitées selon l'ordre chronologique d'inscription dans le carnet d'ordre. Ainsi, les premiers associés concernés ont été informés par courrier recommandé à partir du 30/12/2022.

	Année 2021	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^{ème} trimestre 2022	3 ^{ème} trimestre 2022	4 ^{ème} trimestre 2022
Capitalisation		413 352 884 €	413 352 884 €	413 352 884 €	413 352 884 €
Nombre de parts totales		448 322	448 322	448 322	448 322
Souscriptions (en nombre de parts)	1 588	208	311	658	514
Retraits (en nombre de parts)	1 588	208	311	658	514
Parts en attente de retrait		22 270	22 870	22 797	25 876

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 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 a introduit une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6%, pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €.

■ 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 seront données à titre indicatif par la Société de gestion dans le bulletin du 1^{er} trimestre 2023. 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.



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 Pierre Rendement

Bulletin d'information n°22-4
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**