

Aestiam Pierre Rendement

Bulletin trimestriel d'information

4^{ème} trimestre 2024 - BTI n°24-4

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2025 et
relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2024

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Le bilan 2024 de votre SCPI montre un contraste entre la relative solidité de l'actif, avec une résilience de la distribution et de la valorisation patrimoniale, et les difficultés affectant son passif, avec des enjeux de liquidité des parts. 41 796 parts sont en attente de retrait au 31 décembre 2024. Si les demandes de retraits reçues en 2024 ne sont pas à un niveau anormal (1,6 % de la capitalisation), la faiblesse des souscriptions ne permet pas de les satisfaire.

Malgré les difficultés sur le marché des parts, le taux de distribution est resté stable à 4,5 % entre 2023 et 2024 (sous réserve d'approbation par l'assemblée générale). Par ailleurs, le patrimoine d'Aestiam Pierre Rendement a bien résisté. La variation de sa valeur à périmètre constant s'établit à -0,47 % en 2024, malgré les tensions sur les valorisations immobilières engendrées par le nouvel environnement de taux d'intérêts en Europe. Si la valeur des commerces de votre SCPI, qui constitue le cœur de son patrimoine, est restée stable (+0,1 %), la valeur du portefeuille est affectée par des éléments locatifs spécifiques sur quelques actifs : les 3 hôtels belges et le campus de bureaux d'Antony.

Des baux ont été signés en 2024 avec B&B pour la reprise de trois hôtels situés en Belgique. Ces hôtels étaient précédemment exploités par un opérateur en difficulté financière, affecté durablement par la pandémie de Covid-19. Le nouvel opérateur, B&B, est un des leaders européens de l'hôtellerie, avec plus de 770 hôtels dans 17 pays et en forte croissance depuis 10 ans. B&B s'engage à réaliser des travaux sur les hôtels repris. Cependant, le loyer accordé à B&B est en baisse par rapport au loyer consenti au précédent locataire. Ainsi, la valeur des trois hôtels est en retrait cette année. En outre, le campus de bureaux situé Avenue Lebrun à Antony a été libéré cette année par son locataire Emerica, ce qui a dégradé la valeur de l'immeuble.

Sur la base de ces nouvelles expertises immobilières indépendantes au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution de votre SCPI ressort à 952,51 €/part (sous réserve d'approbation par l'assemblée générale), supérieure au prix de souscription de 922,00 €/part, qui reste donc inchangé depuis la baisse intervenue en 2021 pendant la pandémie de Covid-19.

La relative résilience des valeurs vénales et la stabilité de la distribution sont le résultat de la stratégie d'investissement qui caractérise cette SCPI historique. Aestiam Pierre Rendement détient majoritairement un patrimoine de commerces à taille humaine, adapté aux besoins des locataires commerçants et aux évolutions de consommation. Votre SCPI bénéficie d'une forte granularité, grâce à 190 actifs d'une valeur unitaire moyenne de 2,1 M€, qui assurent une bonne mutualisation des risques. Ensuite, cette taille d'actifs (petites et moyennes surfaces d'une valeur unitaire faible) permet une bonne liquidité des immeubles sur les marchés de la location et de l'investissement. Enfin, Aestiam Pierre Rendement détient un patrimoine équilibré d'un point de vue géographique, constitué principalement d'actifs en phase avec les tendances structurelles : commerces de pieds d'immeuble en centre-ville des métropoles et parcs d'activité commerciale (« retail parks ») en périphérie des villes.



Laurent LE
Président

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



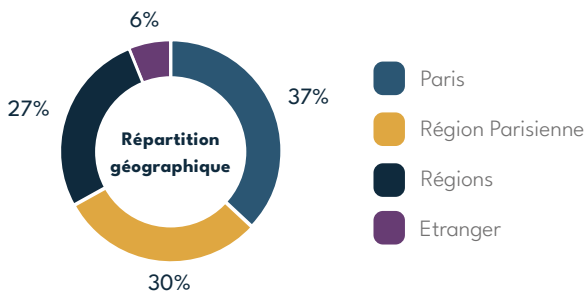
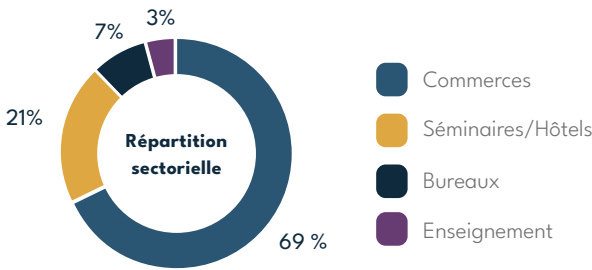
Votre SCPI en chiffres au 31/12/2024

Capitalisation	401 M€
Prix de part	922,00 €
Prix de retrait	829,80 €
Nombre d'associés	6 865
Nombre d'actifs	190
Nombre de baux	275
Surface totale	159 719 m ²
Dividende brut T4 2024	10,40 € par part
WALB	2,57 ans
WALT	3,95 ans
Taux de distribution	4,49 %
TRI à 20 ans	8,67 %
Report à Nouveau	19 jours/part
Valeur d'expertise ⁽¹⁾	391 M€ (900,41 €/part)
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	343 M€ (790,14 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	414 M€ (952,51 €/part)
Rendement Global Immobilier	3,62 %

⁽¹⁾ Ces valeurs seront approuvées lors de la prochaine
Assemblée Générale de juin 2025.

Le patrimoine de votre SCPI

La répartition de votre patrimoine



Les mouvements locatifs du trimestre



5 relocations
pour un loyer de
165 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Commerce	Caudry (59)	554 m²
Commerce	Paris (75)	81 m²
Commerce	Saint-Victoret (13)	218 m²
Commerce	Paris (75)	66 m²
Commerce	Saint-Victoret (13)	25 m²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Commerce	Courbevoie (92)	118 m²
Commerce	Poitiers (86)	77 m²
Commerce	Paris (75)	66 m²

3 libérations
pour un loyer de
106 K€



2,57 ans
WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



3,95 ans
WALT

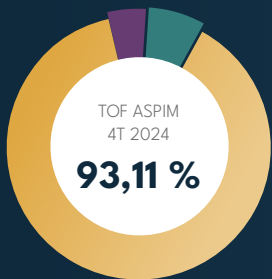
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux



6 187 537 €
Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



TOF

88,51 %	Locaux occupés
4,60 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,00 %	Locaux vacants sous promesse % de vente
0,00 %	Locaux vacants en restructuration
6,89 %	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 AEM	Surface	Locataires
-----------	-------	----------	---------	------------

Aucune acquisition ce trimestre.

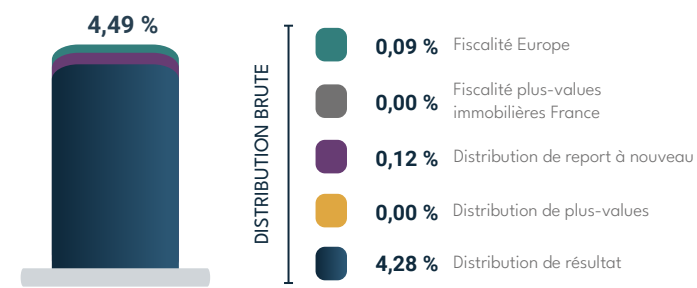
Les arbitrages du trimestre

Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition ou d'apport
-----------	-------	------------------	---------------------------------

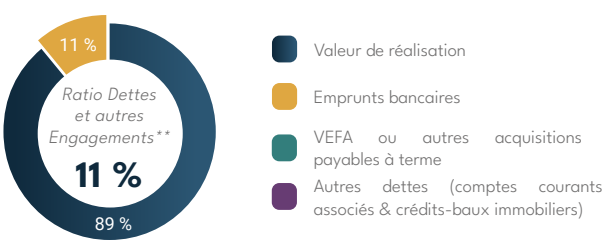
Aucun arbitrage ce trimestre.

Les performances de votre SCPI

Le Taux de Distribution* (TD) 2024 de votre SCPI



Le point sur l'endettement de votre SCPI au 31/12/2024



* 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 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

** 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

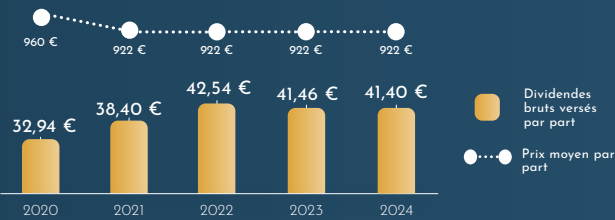
Les dividendes en détail

par part	2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Date de versement		25/04/2024	25/07/2024	25/10/2024	24/01/2025
Acompte courant	41,46 €	10,35 €	10,35 €	10,35 €	10,35 €
Fiscalité Europe	0,42 €	0,06 €	0,09 €	0,24 €	0,48 €
Acompte versé	41,04 €	10,29 €	10,26 €	10,11 €	9,87 €
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France *					
Total brut 2024	41,40 €				
Prévision 2025**	40,50 € - 42,50 €				

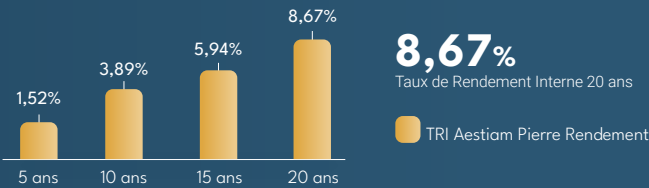
* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant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

** La distribution brute prévisionnelle repose sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion, et ne constitue pas une promesse de distribution.

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

Si votre dossier comporte une adresse e-mail, nous vous informons que nos échanges seront désormais dématérialisés. Au delà des différents avantages que nous connaissons déjà, ce mode de communication témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion durable et responsable.

De plus et à compter de cette année, les Assemblées Générales seront également dématérialisées pour les votes. Il est donc essentiel de créer votre compte extranet, grâce auquel vous pourrez accéder directement à la plateforme de vote via un lien prévu à cet effet (courant mai 2025).

Grâce à votre e-mail, vous aurez la possibilité de vous créer/connecter à votre compte extranet depuis notre site internet et d'accéder à tout moment à vos informations personnelles et documents importants (bulletins d'informations, bordereaux de distribution, Imprimé Fiscal Unique, etc.).

Vous gardez la possibilité d'arrêter la dématérialisation de nos échanges sur simple demande auprès de notre service relations clients. Cependant, nous vous informons que cette démarche entraînera la coupure d'accès à votre compte extranet.

