

## A savoir

• Pour rappel, le délai de jouissance lors de l'acquisition de nouvelles parts de la SCPI Aestiam Pierre Rendement est réduit au premier jour du mois qui suit la réception de la demande de souscription complète et valide.

• Retrouvez sur notre chaîne Youtube "Tout savoir sur Aestiam Pierre Rendement", vidéo qui présente l'ensemble des caractéristiques de votre SCPI de commerces...



## Chiffres clés



**922,00 €/part**  
Prix de souscription



**839,02 €/part**  
Valeur de retrait



**4,16 % / 4,00 %**   
TDVM 2021\* / TD 2021\*\*



**11,82 %**  
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](http://www.aestiam.com) - onglet "Mon Compte"



## Édito

### Normalisation

L'année 2021 est celle du redressement pour Aestiam Pierre Rendement. Pénalisée en 2020 par les mesures sanitaires liées à la pandémie, elle a su rebondir progressivement en 2021, augmentant de trimestre en trimestre son rendement, pour terminer sur une note très positive avec un dernier acompte de 12,51 euros qui porte le dividende annuel à 38,40 euros, en progression de 16 % par rapport à l'année précédente.

L'activité locative de l'année est restée animée, ce qui a permis le renouvellement ou la relocation de nombreux lots. De même, l'accompagnement des acteurs des secteurs les plus touchés a permis de maintenir dans les lieux des locataires qui assureront les revenus futurs de votre placement. Toujours dans une optique de gestion dynamique du patrimoine, trois arbitrages d'actifs peu contributeurs à la performance ont été réalisés sur l'année. Ils donneront lieu à des réinvestissements sur un secteur du commerce qui a repris des couleurs, en montrant la résilience des commerces de proximité (commerces de bouche, services, superettes...), la pertinence du modèle retail park, rassurant pour les clients et adapté au click and collect, et la complémentarité des modes de distribution physique et internet (omnicanalité).

Dans ce contexte, les valeurs d'expertise sont en hausse de 1,56 % à périmètre constant.

Rappelons que depuis le 1<sup>er</sup> novembre dernier, le délai de jouissance lors de l'acquisition de nouvelles parts de la SCPI Aestiam Pierre Rendement est réduit au premier jour du mois qui suit la réception de la demande de souscription complète et valide. Cette disposition, provisoire, qui est destinée à améliorer la liquidité de votre placement, est également une excellente opportunité d'investissement.

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<sup>er</sup> 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

## L'essentiel

au 31/12/2021



**413 M€**  
Capitalisation



**6 773**  
Nombre d'associés



**11,82 %**  
TRI 20 ans



**361 M€** (805,12 €/part)  
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>  
au 31/12/2020



**430 M€** (959,44 €/part)  
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>  
au 31/12/2020



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

<sup>(1)</sup> Ces valeurs ont été approuvées lors de la dernière Assemblée Générale.

## Indicateurs financiers



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



**- 3,96 %**  
VPM 2021 <sup>(4)</sup>



**10,86 %**  
Taux d'endettement  
emprunts tirés rapportés à la capitalisation



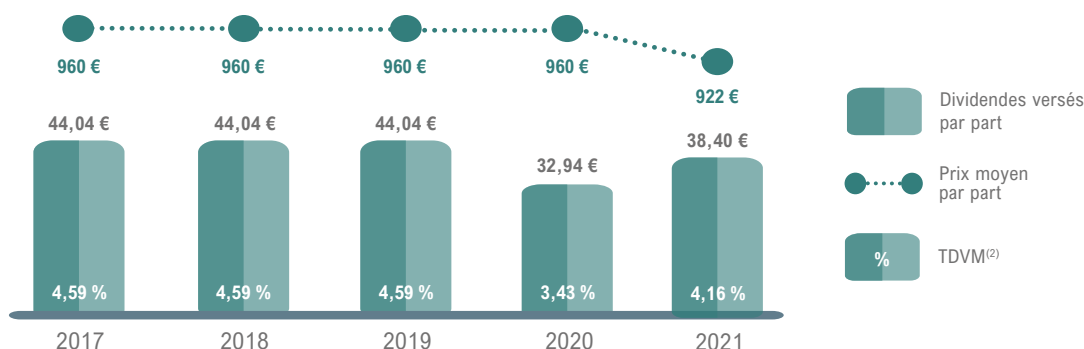
**4,00 %**  
TD 2021 <sup>(3)</sup>

<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> Variation du prix moyen de la part.

## Les performances - Historique



## La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

|                                   | Année 2020 | 1 <sup>er</sup> trimestre | 2 <sup>ème</sup> trimestre | 3 <sup>ème</sup> trimestre | 4 <sup>ème</sup> trimestre |
|-----------------------------------|------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Date de versement                 |            | 23/04/2021                | 23/07/2021                 | 25/10/2021                 | 25/01/2022                 |
| Dividende Brut                    | 32,94 €    | 8,10 €                    | 8,10 €                     | 9,69 €                     | 12,51 €                    |
| Dividende exceptionnel plus-value | -          | -                         | -                          | -                          | -                          |
| Impôt étranger                    | -0,09 €    | -                         | -0,12 €                    | -0,12 €                    | -0,33 €                    |
| Dividende net versé               | 32,85 €    | 8,10 €                    | 7,98 €                     | 9,57 €                     | 12,18 €                    |

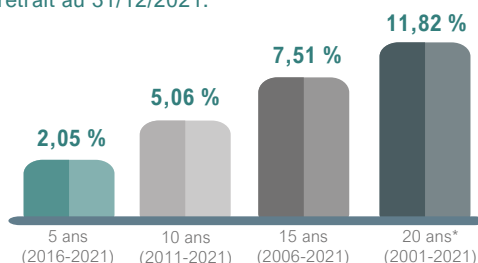
Total brut 2021

**38,40 €\***

\*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 valeurs prises en compte de 2000 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI GEORGES V RENDEMENT qui a absorbé les SCPI FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT en date du 26 novembre 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

Néant



## Les arbitrages

Néant



## Le patrimoine

au 31/12/2021



**204**

Nombre d'immeubles



**293**

Nombre de baux



**3,12 ans**

WALB\*\*\*



**172 577 m<sup>2</sup>**

Surface totale



**24 046 012 €**

Loyers quittancés\*\*  
déduction faite des franchises  
le cas échéant



**4,49 ans**

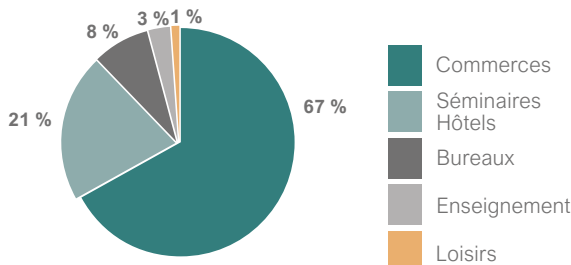
WALT\*\*\*\*

\*\* 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.

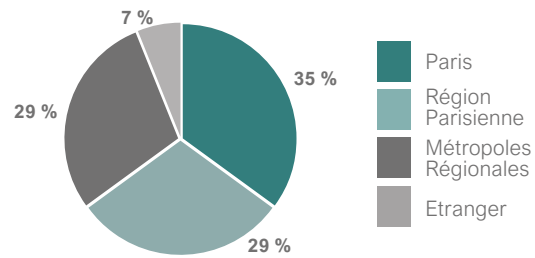


## La répartition du patrimoine

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



3 relocations  
**282 m<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**85 K€**



1 libération  
**126 m<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**68 K€**

### Principales relocations

- 114 m<sup>2</sup> de commerce - PARIS 8<sup>ème</sup> (75)
- 102 m<sup>2</sup> de commerce - CHÂTENAY-MALABRY (92)
- 66 m<sup>2</sup> de commerce - PARIS 17<sup>ème</sup> (75)

### Principales libérations

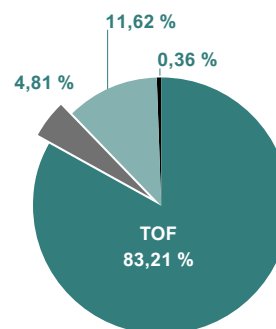
- 126 m<sup>2</sup> de bureaux - PARIS 8<sup>ème</sup> (75)



## Le taux d'occupation financier (TOF)

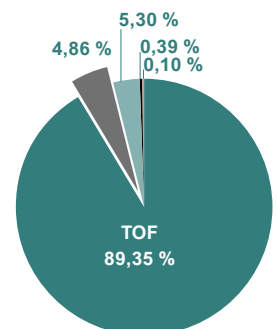
Le TOF est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

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<sup>ème</sup> trimestre.



4<sup>ème</sup> trimestre 2021

TOF retraité : 95,19 %  
(incluant les franchises et les actifs indisponibles pour arbitrage ou pour travaux)



Année 2021

TOF retraité : 95,14 %  
(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](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 9 % HT du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 82,98 € 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 Pierre Rendement au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. **Les parts souscrites portent jouissance avec effet au premier jour du mois qui suit la souscription et son règlement pour toute souscription depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021.**

Une commission de gestion est fixée à 10 % 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.

### 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 (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

|                                    | 1 <sup>er</sup> trimestre 2021 | 2 <sup>ème</sup> trimestre 2021 | 3 <sup>ème</sup> trimestre 2021 | 4 <sup>ème</sup> trimestre 2021 | Total 2021 |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------|
| 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) | 806                            | 364                             | 175                             | 243                             | 1 588      |
| Retraits (en nombre de parts)      | 806                            | 364                             | 175                             | 243                             | 1 588      |
| Parts en attente de retrait        | 14 148                         | 17 090                          | 18 540                          | 20 816                          |            |

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



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE

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°21-4

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**



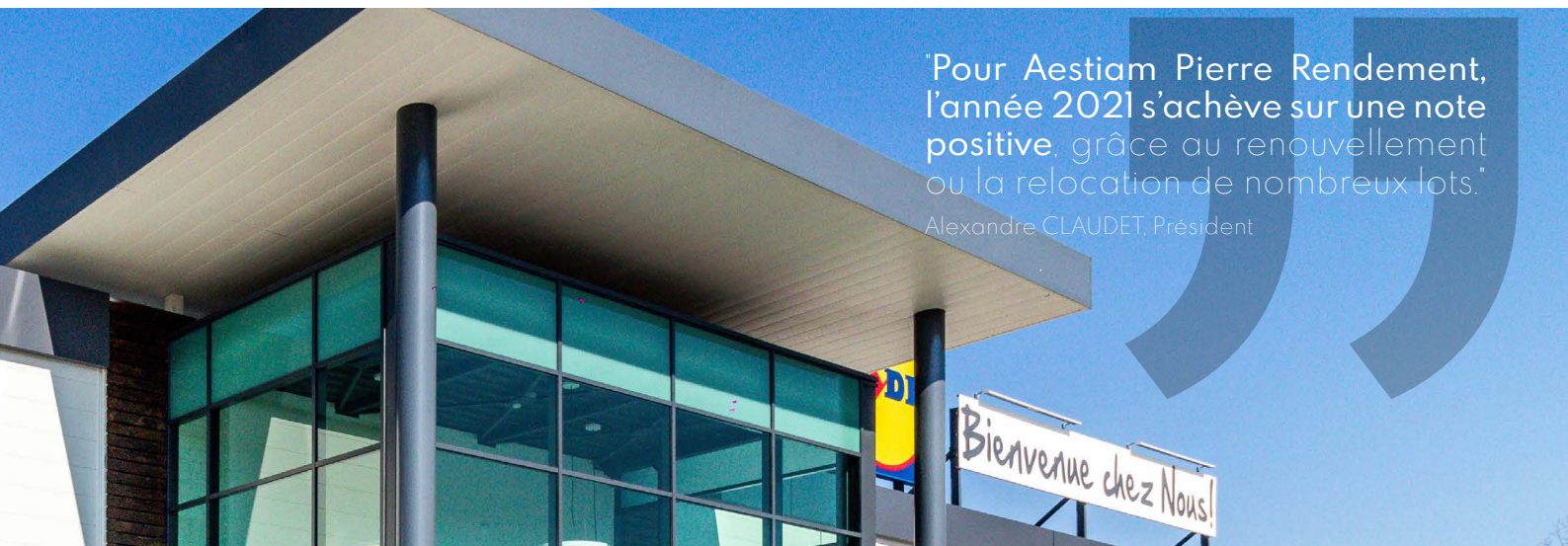
Sur le plan de l'asset management immobilier, cette année 2021 a présenté deux visages pour Aestiam Pierre Rendement. L'un, plus sombre sur le premier semestre, lorsque des mesures de couvre-feu et de fermetures pesaient sur certains commerces, restaurants, salles de sport et de loisirs, et l'hôtellerie, et l'autre plus souriant à mesure que l'activité du pays reprenait un fonctionnement plus normal, notamment sous l'effet du développement de la vaccination.

Ainsi il a fallu de nouveau trouver les mesures d'accompagnement adéquates avec les exploitants des hôtels et séminaires ainsi qu'avec les salles de sport principalement. Des accords, tôt dans l'année avec certains, comme Chateauform' (franchises courtes et allongement des baux), leur ont permis un rebond intéressant. Au global, les franchises accordées en 2021 ne dépassent pas 1,5 millions d'euros.

Le secteur du commerce, finalement, a bien tenu. Dès la fin du confinement, on a constaté le retour de la clientèle dans les magasins, parfois de manière inégale. Selon BNP Paribas Real Estate Research, le chiffre d'affaires du secteur de la restauration reste toutefois en fort recul sur le début d'année. Les secteurs habillement et parfumerie-cosmétique s'approchent progressivement de leur niveau pré-crise sanitaire, alors que les secteurs informatique et culture-loisirs présentent de nouveau des chiffres d'affaires en croissance.

Le secteur de l'habitat – ameublement continue d'afficher de fortes hausses, dynamisé par la progression du logement individuel dans les ventes immobilières notamment dans la région francilienne.

Les commerces de proximité (commerces de bouche, services, superettes...) ont montré leur résilience. Et le modèle des retails parks (magasins en périphérie) a bien tiré son épingle du jeu, à la fois rassurant pour les clients et adapté au développement du « click and collect ». Enfin, l'omnicanalité s'affirme et se traduit par une complémentarité entre commerce physique et e-commerce.



Pour Aestiam Pierre Rendement, l'année 2021 s'achève sur une note positive, grâce au renouvellement ou la relocation de nombreux lots."

Alexandre CLAUDET, Président

53 av. Joffre ESBLY (77)

**Pour tout savoir sur  
Aestiam Pierre Rendement  
et nos SCPI, rendez-vous  
sur notre site internet  
[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)**



L'activité locative est restée soutenue et plusieurs lots commerciaux ont pu être reloués ou renouvelés dans de bonnes conditions.

La gestion active du patrimoine d'Aestiam Pierre Rendement consiste également à identifier les actifs pouvant présenter un risque locatif à terme ou simplement peu contributeurs à la performance. Dans ce cadre, trois cessions sont intervenues en cours d'année. Cette stratégie sera poursuivie en 2022.

En parallèle, alors que plusieurs lignes de crédit arrivaient à leur terme, une opération de transformation de certains crédits de court terme en crédits de moyen-long terme à des conditions de taux d'intérêt avantageuses a été réalisée, opération très satisfaisante dans un environnement où l'inflation refait son apparition.

Dans ce contexte, les valeurs d'expertise à périmètre constant sont en hausse, notamment portées par un effet rattrapage sur les actifs hôteliers.

L'amélioration constante en cours d'année a permis une progression des acomptes pour aboutir à un dividende brut de 38,40 euros, correspondant à un TDVM de 4,16 %.



# 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 OPCl 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.

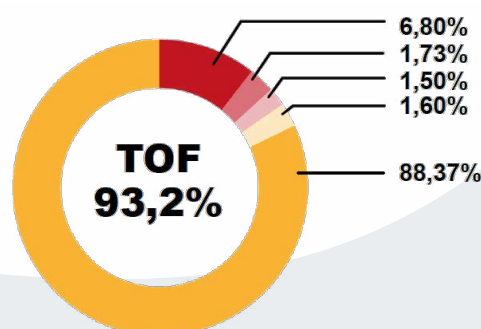
Cet indicateur sera présenté à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, à retrouver dans vos bulletins trimestriels arrêtés au 31 mars 2022.



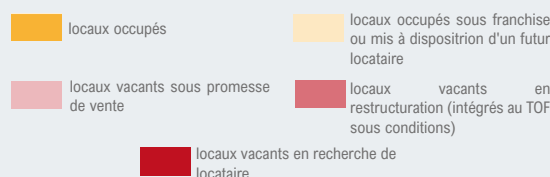
## Taux d'occupation financier (TOF)

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 louée. 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 recouverts par rapport au total des loyers facturés au titre d'un exercice comptable. Le taux d'occupation financier est déterminé de 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.

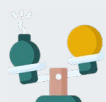
Pour résumer, le taux d'occupation financier prend en compte : les locaux occupés, les locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse, les locaux vacants en restructuration. Ne sont pas considérés les actifs en construction dès lors qu'ils sont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



Exemple de TOF (source : ASPIM)

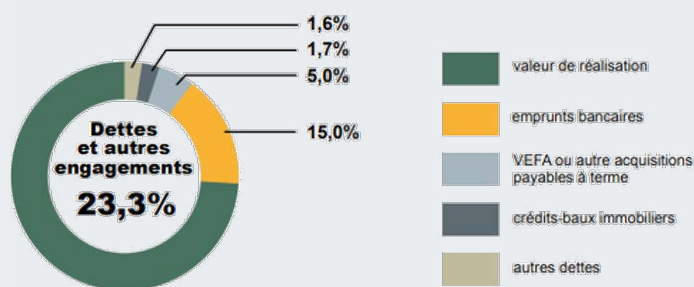


La nouvelle vision du TOF sera présentée à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, à retrouver dans vos bulletins trimestriels arrêtés au 31 mars 2022.



## 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<sup>er</sup> 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.