

## Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

En ce premier trimestre 2023, Aestiam Pierre Rendement poursuit sur le dynamisme enclenché tout au long de l'année qui vient de s'écouler, dans le cadre du plan stratégique mis en place depuis près de trois ans. Elle continue à enregistrer de bons fondamentaux et à afficher des résultats attractifs grâce à la complémentarité des actifs de proximité et des retail parks qui permettent de répondre au différents besoins et aspirations des Français, quel que soit leur localisation et leur mode de vie. Parfaite illustration de la place que prennent les retail parks et leurs enseignes dans les paysages de la consommation en France, Action, présent au patrimoine de votre SCPI, est devenue l'enseigne préférée des Français selon une enquête du cabinet EY.

Les performances de votre SCPI Aestiam Pierre Rendement restent ainsi très positives avec un dividende qui s'élève à 10,35 € au premier trimestre, en ligne avec les objectifs. Votre SCPI a également enregistré une activité locative très dynamique ce trimestre qui fait ressortir un taux d'occupation bien orienté à 95,90%, supérieur au marché. Avec une valeur d'expertise à périmètre constant en hausse, ses valeurs de réalisation et de reconstitution progressent aussi. Notons qu'Aestiam Pierre Rendement affiche des indicateurs 2022 qui sont tous supérieurs ou égaux à ceux du marché : taux de distribution de 4,61% équivalent à celui de sa catégorie et supérieur au marché et rendement global immobilier de 5,73% contre 4,00% pour l'ensemble des SCPI de commerces et 2,10% pour le marché.

Ces bons résultats s'inscrivent dans un contexte positif pour les SCPI qui séduisent toujours les épargnants en raison de leurs nombreux avantages mais aussi par leur capacité à s'adapter à l'inflation. Les baux des SCPI sont en effet indexés à l'ILAT ou l'ILC, des indices qui retranscrivent l'inflation et sont revus chaque année à la date anniversaire des baux.

Par ailleurs, la dotation du fonds de remboursement à la fin de l'année dernière porte ses fruits et le nombre de parts en attente de retrait se réduit.

Pour conclure, nous avons le plaisir de vous annoncer que votre bulletin trimestriel d'information a été entièrement repensé afin de vous offrir une information encore plus claire et transparente. Nous avons à cœur d'améliorer la qualité de l'information que nous vous communiquons, en la rendant plus accessible, plus lisible et aisée à comprendre. Nous espérons que vous appréciez cette nouvelle version et vous remercions pour votre confiance renouvelée.



**Alexandre CLAUDET**  
Président d'AESTIAM

**Contactez-nous !**

Nos équipes sont joignables pour toute demande  
par téléphone au **01 78 95 72 00**  
et par email à **scpi@aestiam.com**.



## Votre SCPI en chiffres

au 31/03/2023

Capitalisation	405 M€
Prix de part	922 €
Prix de retrait	829,80 €
Nombre d'associés	6 719
Nombre d'actifs	193
Nombre de baux	286
Surface totale	165 033 m <sup>2</sup>
Dividende Distribué	10,35 €/part
WALT	3,26 ans
WALB	4,64 ans

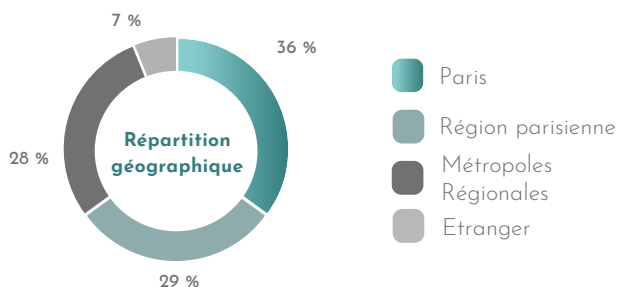
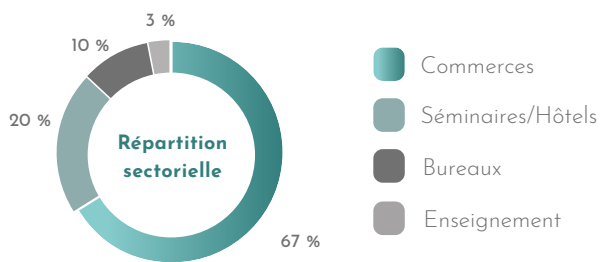
au 31/12/2022

Taux de distribution	4,61%
TRI à 20 ans	10,47%
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	371 M€ (828,52 €/part)
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	447 M€ (996,18 €/part)
Valeur d'expertise <sup>(1)</sup>	410 M€ (913,44 €/part)
Report à Nouveau	36 jours/part

<sup>(1)</sup> Sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

# Le patrimoine de votre SCPI

## La répartition de votre patrimoine



## Les mouvements locatifs du trimestre



**6 relocations**  
pour un loyer de  
**339 K€**

### Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Rivesaltes (66)	745 m <sup>2</sup>
Commerces	Paris (75)	617 m <sup>2</sup>
Bureaux	Alfortville (94)	171 m <sup>2</sup>
Commerces	Touques (14)	116 m <sup>2</sup>

### Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Rivesaltes (66)	745 m <sup>2</sup>
Commerces	Paris (75)	403 m <sup>2</sup>
Commerces	Paris (75)	98 m <sup>2</sup>
Commerces	Saint Maurice (94)	57 m <sup>2</sup>

**4 libérations**  
pour un loyer de  
**310 K€**



**3,26 ans**  
WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



**4,64 ans**  
WALT

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux



**6 503 278 €**

**Loyers quittancés**

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

## Le Taux d'Occupation Financier



**TOF**

- 94,39 %** Locaux occupés
- 0,43 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 1,10 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- 0,00 %** Locaux vacants en restructuration (sous conditions)
- 4,09 %** 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.**

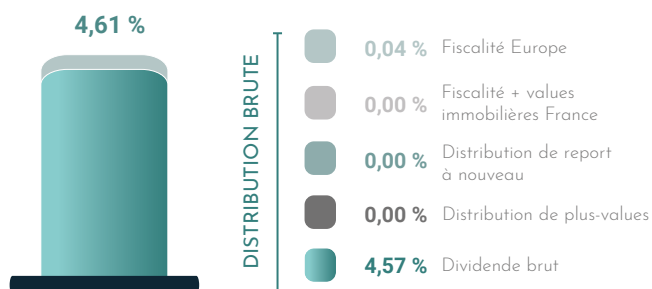
## Les arbitrages du trimestre

Typologie	Ville	Prix net vendeur
-----------	-------	------------------

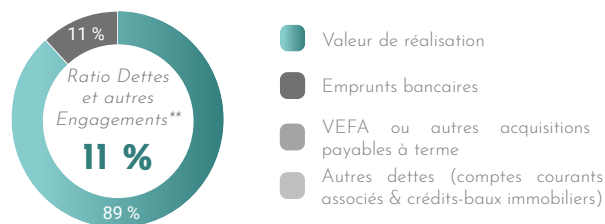
**Aucun arbitrage ce trimestre.**

# 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

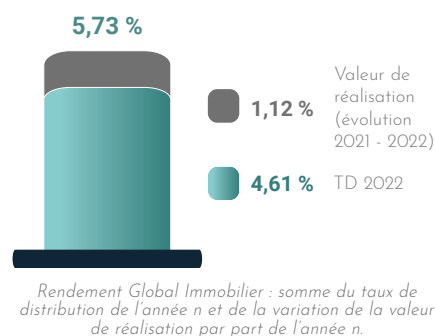
\*\* Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur des actifs.

## Les dividendes en détail

par part	2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Date de versement		25/04/2023	07/2023	10/2023	01/2024
Acompte courant	42,54 €	10,35 €			
Fiscalité Europe	0,45 €	0,15 €			
<b>Acompte versé</b>	<b>42,09 €</b>	<b>10,20 €</b>			
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France *					
<b>Prévision 2023</b>	<b>40,50 € - 44,04 €</b>	Par part sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.			

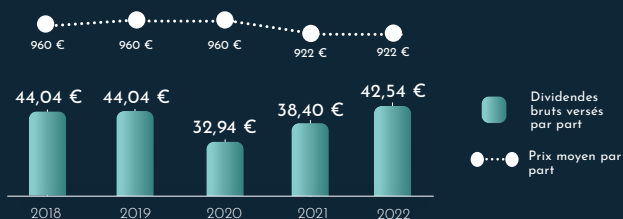
\* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le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

## Le Rendement Global Immobilier 2022

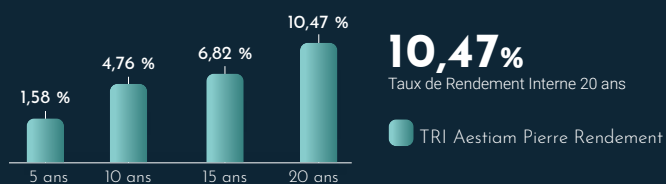


La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et autres droits réels détenus directement et indirectement par la SCPI, appréciée par l'expert externe en évaluation, et de la valeur nette des autres actifs de la société.

## Performances en € par part en pleine jouissance



## Taux de Rendement Interne (TRI)



## A savoir

### L'investissement commercial en France se maintient

Après avoir atteint des sommets en 2022, avec 6 milliards d'euros investis en France, l'activité du marché des commerces ne faiblit pas en ce début d'année. Au premier trimestre 2023, les sommes engagées en France totalisent 1,3 mds d'euros. Malgré un résultat inférieur de 10% au premier trimestre 2022, ce volume est en forte hausse de 63% par rapport à la moyenne décennale. Un dynamisme principalement porté par les retail parks qui représentent un volume de près de 100 millions d'euros. Source : Knight Frank

### Courrier Clients : changement d'adresse

Nous souhaitons vous informer que les courriers doivent désormais être adressés à l'adresse de notre Service Relations Clients, situé à Tours : AESTIAM - Service Relations Clients - 37 rue Edouard Vaillant 37 000 Tours.

Nous avons pris cette décision dans le but de centraliser la gestion des courriers et d'améliorer notre efficacité en matière de traitement des demandes de nos clients. Nous vous remercions de votre collaboration et restons à votre disposition pour toute question ou demande d'information complémentaire.

# 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 à 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 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 modalités 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](http://www.aestiam.com)

## Les mouvements de parts

	Année 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Capitalisation	413 352 884 €	404 409 484 €			
Nombre total de parts	448 322	438 622			
Souscriptions (nombre de parts)	1 691	455			
Retraits (nombre de parts)	1 691	455			
Nombre de parts retirées via le fonds de remboursement	-	9 700			
Parts en attente de retrait	25 876	21 514			

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.

## 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 17,20 %. 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 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 31/12/2022 : 783,31 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2022 : 730,96 €.