

## Aestiam Pierre Rendement | SCPI à capital variable

### Bulletin d'information du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022

#### A savoir

- Votre société de gestion s'est vu décerner deux Top d'Or par le média ToutSurMesFinances.com : le « Grand Prix du Jury – Commerces » pour votre SCPI Aestiam Pierre Rendement d'une part mais aussi le « Prix de la Rédaction - Bureaux » pour la SCPI Aestiam Placement Pierre.
- Aestiam Pierre Rendement est désormais référencée au sein des contrats d'assurance-vie d'Intencial Patrimoine.



## Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Nous sommes très heureux de partager avec vous le bulletin trimestriel du troisième trimestre 2022 de votre SCPI Aestiam Pierre Rendement avec de bonnes nouvelles couplées à de solides performances. Votre SCPI a ainsi été primée par le média Tout Sur Mes Finances par un TOP d'Or des SCPI 2022 dans la catégorie « Grand Prix du Jury – SCPI Commerces ». Ce prix est le deuxième Top d'Or reçu par votre SCPI, le premier lui ayant été attribué en 2021 en vertu des « meilleures performances à long terme ». Ce nouveau prix vient ainsi récompenser la stratégie d'investissement de votre SCPI qui, alliée à la gestion active conduite par votre société de gestion est source de performances stables dans le temps. De fait, pour ce troisième trimestre 2022, votre SCPI est en mesure de verser un dividende de 10,65€ par part, en ligne avec le trimestre précédent, et correspondant à un taux de distribution annualisé depuis le début de l'année de 4,53 %.

Le positionnement stratégique d'Aestiam Pierre Rendement lui permet d'offrir un regain de performance et ce, malgré le contexte économique actuel. En effet, les SCPI de façon générale sont bien placées pour affronter l'inflation car leurs sous-jacents immobiliers bénéficient d'un mécanisme d'indexation des loyers qui leur permettent de jouer un rôle de valeur refuge, offrant un rendement et une performance globale réelle positive. Votre SCPI, en particulier, bénéficie d'un réel atout car son faible endettement lui permet d'être peu exposée à la hausse des taux.

Dans un tel contexte, la stratégie de gestion de votre SCPI et qui constitue son ADN, se traduit dans la sélection de modèles économiques, enseignes et locataires peu sujets aux variations de cycles économique et aux variations de pouvoirs d'achat. Cette conviction profonde se retrouve dans la prédominance de deux piliers d'investissements majeurs dans le patrimoine d'Aestiam Pierre Rendement : les commerces de proximité d'une part, situés au cœur des villes et qui répondent à un besoin grandissant de consommer local et les retail parks d'autre part, un modèle particulièrement résistant à la baisse du pouvoir d'achat et qui correspond aux besoins spécifiques de consommation des périphéries et régions.

Ce sont donc deux piliers qui offrent de très bonnes perspectives de long terme pour votre SCPI. Ainsi, à l'issue de ce troisième trimestre, les indicateurs de votre SCPI Aestiam Pierre Rendement restent orientés positivement, à l'instar des taux d'occupation physique et financier ou des dividendes trimestriels.

Pour la fin de l'année, Aestiam Pierre Rendement vise à maintenir cette dynamique positive qui lui permet d'annoncer une fourchette du dividende pour l'année 2022 qui s'établit entre 41,10€ - 44,04€, en hausse par rapport à l'année 2021.

Alexandre CLAUDET  
Président



## Chiffres clés



**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>



**3,41 ans**

WALB <sup>(4)</sup>



**4,70 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"

<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 30/09/2022



**413 M€**  
Capitalisation



**6 815**  
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



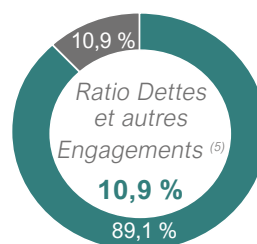
**4,16 %**  
TDVM 2021 <sup>(2)</sup>



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



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



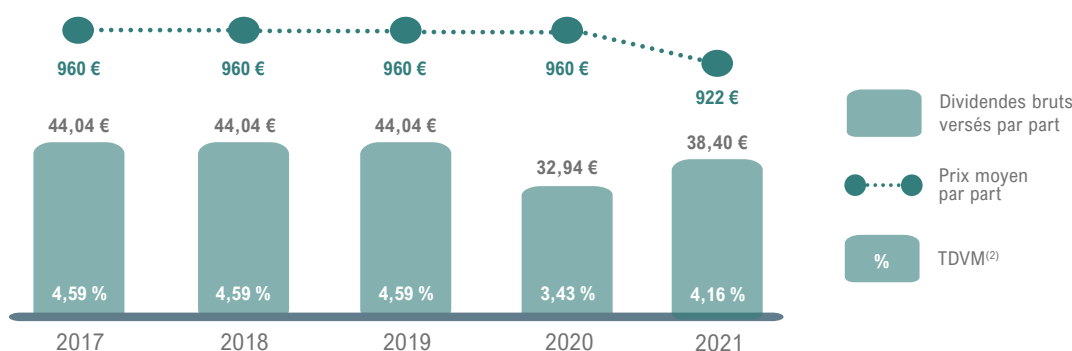
■ Valeur de réalisation au 30/09/2022  
■ Emprunts bancaires  
■ VEFA ou autres acquisitions payables à terme  
■ Autres dettes (comptes courants associés & crédits-baux immobiliers)

<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.

<sup>(5)</sup> 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 <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                 | 25/10/2022                 | janvier 2023               |
| Dividende Brut                    | 38,40 €    | 10,02 €                   | 10,65 €                    | 10,65 €                    | -                          |
| Dividende exceptionnel plus-value | -          | -                         | -                          | -                          | -                          |
| Impôt étranger                    | - 0,57 €   | - 0,24 €                  | - 0,06 €                   | - 0,09 €                   | -                          |
| Dividende net versé               | 37,83 €    | 9,78 €                    | 10,59 €                    | 10,56 €                    | -                          |

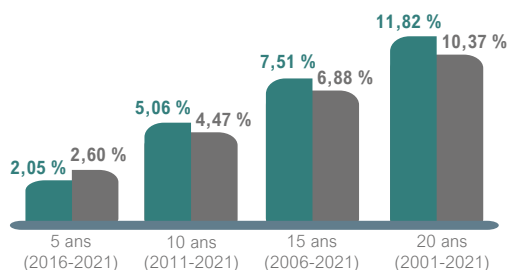
Prévision 2022

**41,10 € - 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.



■ TRI Aestiam Pierre Rendement  
■ TRI 2021 des SCPI à prépondérance Commerces - Source IEIF

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 : Schiltigheim (67)

Typologie : Commerces

Prix : 0,6 M€ net vendeur



## Le patrimoine

au 30/09/2022



201

Nombre d'immeubles



295

Nombre de baux



3,41 ans

WALB\*\*



169 424 m<sup>2</sup>

Surface totale



18 896 642 €

Loyers quittancés\*  
déduction faite des franchises le  
cas échéant



4,70 ans

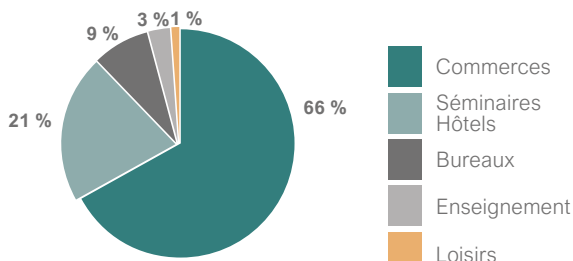
WALT\*\*\*

\* 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.

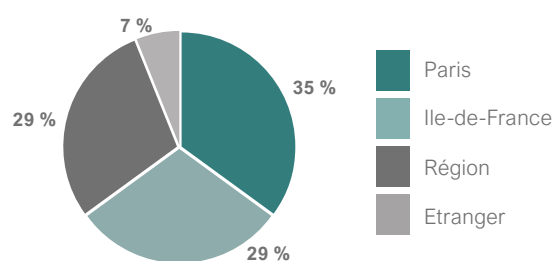


## La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 30/09/2022 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique



## L'activité locale



2 relocations  
260 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
43 K€

### Principales relocations

- 202 m<sup>2</sup> de bureaux - SAINT-ETIENNE (42)
- 58 m<sup>2</sup> de commerce - CHARENTON (94)



4 libérations  
950 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
214 K€

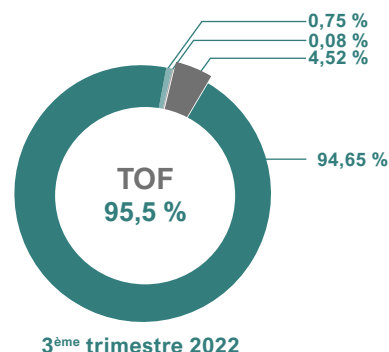
### Principales libérations

- 403 m<sup>2</sup> de commerce - PARIS (75)
- 426 m<sup>2</sup> de commerce - ANGERS (49)



## 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 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.

### ■ 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

|                                    | 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 €                   | 413 352 884 €                   |                                 |
| Nombre de parts totales            |            | 448 322                        | 448 322                         | 448 322                         |                                 |
| Souscriptions (en nombre de parts) | 1 588      | 208                            | 311                             | 658                             |                                 |
| Retraits (en nombre de parts)      | 1 588      | 208                            | 311                             | 658                             |                                 |
| Parts en attente de retrait        |            | 22 270                         | 22 870                          | 22 797                          |                                 |

## 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. 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



### 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°22-3  
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