

Bulletin trimestriel d'information

1^{er} trimestre 2024 - BTI n°24-1

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2024 et relatif
à la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2024

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Votre SCPI Aestiam Pierre Rendement maintient sa trajectoire positive ce trimestre. La décote de -4,1% du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution ne justifie pas d'ajuster le prix de part et confirme la robustesse de votre patrimoine. Celui-ci se distingue par une granularité et une diversification exemplaire, comptant désormais plus de 190 actifs, pour une taille moyenne de 2 millions d'euros par actif.

La stabilité du dividende au premier trimestre, maintenu à 10,35€ par part, témoigne de notre engagement envers des rendements durables et assure une continuité rassurante. Par ailleurs, le taux d'occupation financier (TOF) demeure au-dessus des 95%, et s'établit à 95,47% pour ce premier trimestre. Cette performance soutenue confirme la demande persistante pour vos actifs, renforçant ainsi la solidité de leur position sur le marché.

Dans le cadre de notre gestion active du patrimoine, nous avons pris la décision stratégique de céder un actif vide, situé route de Voulx à Sens. Cette action s'inscrit dans la continuité de la mise en oeuvre de notre plan d'arbitrage orienté vers des actifs non-contributeur à la performance du fonds.



Pierre BALLU

Gérant & Directeur fund management

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 31/03/2024

Capitalisation	401 M€
Prix de part	922,00 €
Prix de retrait	829,80 €
Nombre d'associés	6 775
Nombre d'actifs	190
Nombre de baux	280
Surface totale	159 702 m ²
Dividende brut T1 2024	10,35 € par part
WALB	2,89 ans
WALT	4,09 ans

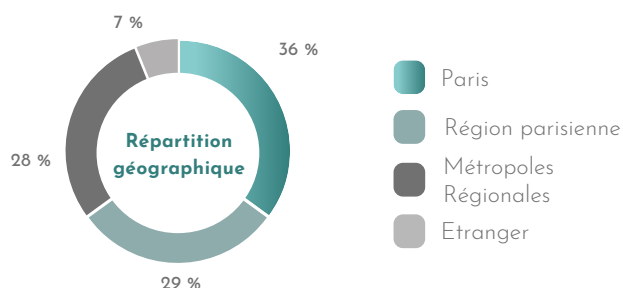
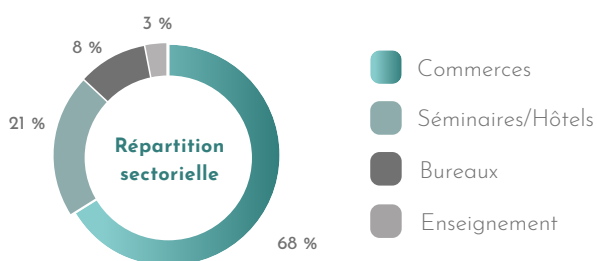
au 31/12/2023

Taux de distribution	4,50 %
TRI à 20 ans	8,66%
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	347 M€ (797,11 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	418 M€ (961,07 €/part)
Valeur d'expertise ⁽¹⁾	394 M€ (904,53 €/part)
Report à Nouveau	29 jours/part

⁽¹⁾ 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



2 relocations
pour un loyer de
42 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Charenton (94)	40 m ²
Bureaux	Alfortville (94)	171 m ²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Caudry (59)	1 114 m ²
Commerces	Paris (75)	84 m ²

2 libérations
pour un loyer de
149 K€

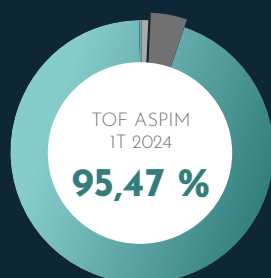


2,89 ans
WALB
Durée résiduelle moyenne des baux
jusqu'aux prochaines échéances

4,09 ans
WALT
Durée résiduelle moyenne des baux
jusqu'à échéance des baux

6 709 908 €
Loyers quittancés
Déduction faite des reports et franchises
le cas échéant

Le Taux d'Occupation Financier



TOF

- 94,87 %** Locaux occupés
- 0,60 %** 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 (sous conditions)
- 4,53 %** 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.

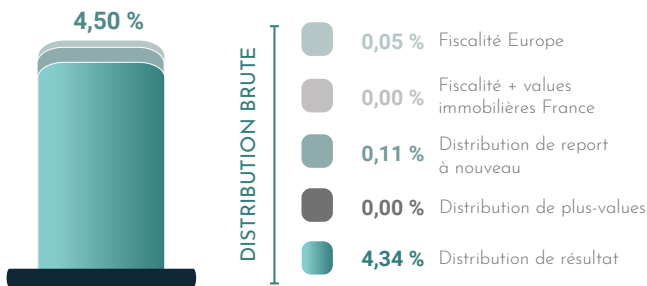
Les arbitrages du trimestre

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

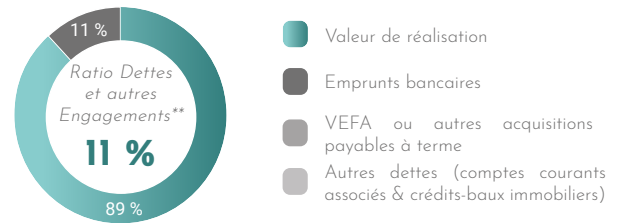
Commerces	Sens	500 000 €	2004
-----------	------	-----------	------

Les performances de votre SCPI

Le Taux de Distribution* (TD) 2023 de votre SCPI



Le point sur l'endettement de votre SCPI au 31/03/2024



* 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.

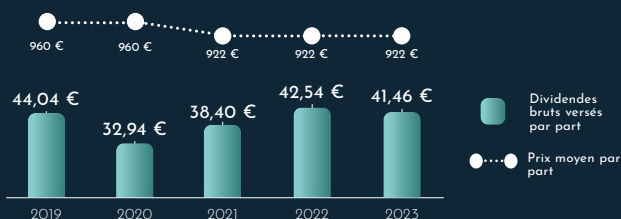
** Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur des actifs.

Les dividendes en détail

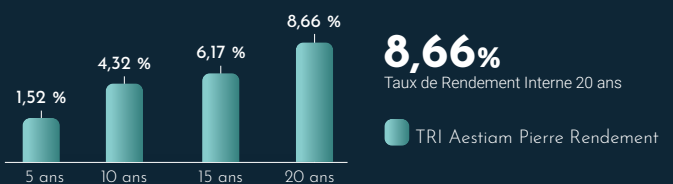
par part	2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Date de versement		25/04/2024	25/07/2024	25/10/2024	24/01/2025
Acompte courant	41,46 €	10,35 €			
Fiscalité Europe	0,42 €	0,06 €			
Acompte versé	41,04 €	10,29 €			
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France *					
Prévision 2024	40,50 € - 44,04 €		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.

Performances en € par part en pleine jouissance



Taux de Rendement Interne (TRI)



A savoir

Laurent Le est nommé président d'Aestiam

Nous avons le plaisir de vous informer d'un changement au sein de la présidence d'Aestiam. Depuis le 15 avril 2024, Laurent Le assume le rôle de président de notre société.

Après 8 ans chez BNP Paribas REIM à la direction du Fund Management pour les fonds Grands Publics, Laurent apporte avec lui son expertise financière et son leadership dans le secteur immobilier. Sa vision stratégique et sa connaissance approfondie du marché immobilier vont permettre d'accompagner Aestiam dans la mise en œuvre de sa stratégie de croissance et notamment d'offrir à nos partenaires et associés une offre de premier plan, accompagnée des meilleurs services possibles.

La dématérialisation, un geste pour la planète et pour votre épargne

Deux labels ISR pour les SCPI gérées par Aestiam en 2023 ! Cette double labellisation témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion durable et responsable. Dans cette logique, nous souhaitons réduire notre impact environnemental et favoriser la dématérialisation des envois. En optant pour la dématérialisation des communications, vous aurez accès à l'ensemble de vos documents de façon immédiate et centralisée tout en faisant un geste pour la planète.

Si vous souhaitez nous accompagner dans cette démarche et passer aux envois dématérialisés, nous vous invitons à remplir le formulaire disponible sur notre site internet :

www.aestiam.com => Documentation => Documentation générale => « Formulaire de demande de dématérialisation des envois »

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, (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^{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 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

Les mouvements de parts

	Année 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Capitalisation	401 397 310 €	400 970 424 €			
Nombre total de parts	435 355	434 892			
Souscriptions (nombre de parts)	1 020	75			
Retraits (nombre de parts)	1 020	75			
Nombre de parts retirées via le fonds de remboursement	0	463			
Parts en attente de retrait	35 873	37 322			

L'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2023 maintient le mécanisme de dotation d'un fonds de remboursement afin de compenser les parts en attente de retrait. Les demandes de retrait sont traitées selon l'ordre chronologique d'inscription dans le carnet d'ordre, en fonction du rythme de dotation du fonds.

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 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^{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 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 31/12/2023 : 808,07 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2023 : 756,60 €.