

## Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

L'année qui s'achève a été marquée par la fin d'un cycle économique caractérisée par une hausse rapide des taux d'intérêt, et en répercussion, par des impacts significatifs sur le marché immobilier. Tous les secteurs de l'immobilier sont concernés mais de manière très différenciée. Malgré de nouveaux enjeux à relever, l'immobilier demeure le pilier de nombreux investissements dans la mesure où il répond aux besoins variés des utilisateurs, du logement à l'immobilier commercial en passant par les actifs de santé ou l'hôtellerie.

Ce nouveau cycle est également source d'opportunités dans un contexte où le secteur ne pourra plus compter sur la compression des taux d'intérêt comme performance immobilière. Le rôle des gérants reprend donc toute son importance pour valoriser actifs et fonds sur le long terme. Grâce au travail de gestion mais aussi aux principes de diversification et mutualisation, la plupart des SCPI ont su tirer leur épingle du jeu et conservent toute leur pertinence.

Ces éléments de contexte, combinés à une gestion à la fois prudente et proactive, expliquent la résilience de Pierrevenus et des indicateurs au vert. L'activité locative reste soutenue, avec 6 relocations sur l'année pour un total de 872k€ de loyers, dont celle d'actifs stratégiques (Rue du Cotentin et Rue Boissière) intégrant une valorisation des loyers. La solidité du portefeuille est mise en évidence par une forte augmentation du taux d'occupation financier (TOF) à 94,94% pour le quatrième trimestre 2023 et un TOF moyen de 93,71% sur 2023.

L'ensemble de ces indicateurs nous amène à augmenter l'acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre à 3,36€ par part, ce qui correspond à une distribution de 12,36€ par part pour l'année 2023, un taux de distribution 2023 de 4,70% et un taux de rendement interne (TRI) à 20 ans de 7,70%.

Enfin, votre SCPI bénéficie d'un niveau confortable de réserve avec 68 jours de report à nouveau (RAN) et une provision pour gros entretien (PGE) correspondant à 15,5% des loyers du fonds, conjugué à un niveau de levier faible avec un taux d'endettement à 14% dont l'intégralité est à taux fixe.



**Alexandre CLAUDET**  
Président d'AESTIAM

## 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 31/12/2023

Capitalisation	211 M€
Prix de part <250k€	281,94 €
Prix de part >250k€	263 €
Prix de retrait	263 €
Nombre d'associés	210
Nombre d'actifs	72
Nombre de baux	113
Surface totale	65 973 m <sup>2</sup>
Dividende brut T4 2023	3,36 €
WALB	2,57 ans
WALT	4,32 ans
Taux de distribution <250k€	4,38 %
Taux de distribution >250k€	4,70 %
Report à Nouveau	68 jours/part

## au 30/06/2023

Valeur de réalisation	186 M€ (248,33 €/part)
Valeur de reconstitution	222 M€ (295,42€/part)

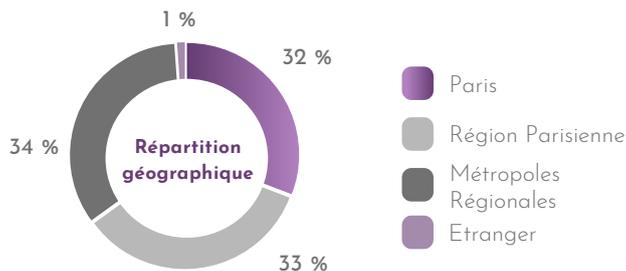
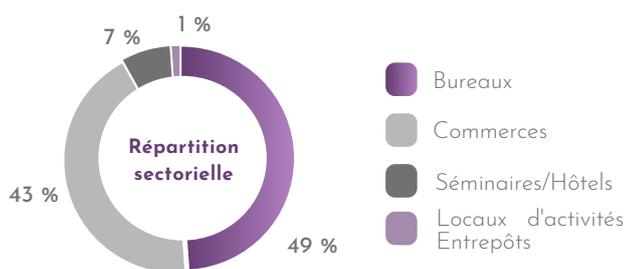
## au 31/12/2022

Valeur d'expertise <sup>(1)</sup>	218 M€ (292,32 €/part)
Rendement Global Immobilier	5,77 %

<sup>(1)</sup> Approuvée lors de l'Assemblée Générale de juin 2023.

# Le patrimoine de votre SCPI

## La répartition de votre patrimoine



## Les mouvements locatifs du trimestre



**1 relocation**  
pour un loyer de  
**479 K€**

### Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Paris (75)	1 024 m <sup>2</sup>

### Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Commerce	Le Poinçonnet (36)	1 300 m <sup>2</sup>

**1 libération**  
ce trimestre  
**129 K€**



**2,57 ans**

**WALB**

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



**4,32 ans**

**WALT**

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux



**3 237 527 €**

**Loyers quittancés**

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

## Le Taux d'Occupation Financier



**TOF**

- 93,64 % Locaux occupés
- 0,32 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,98 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 0,00 % Locaux vacants en restructuration (sous conditions)
- 5,06 % 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.

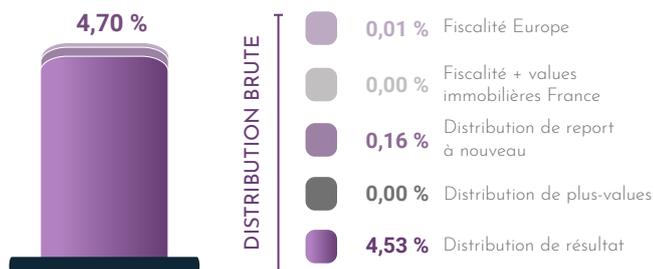
## Les arbitrages du trimestre

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

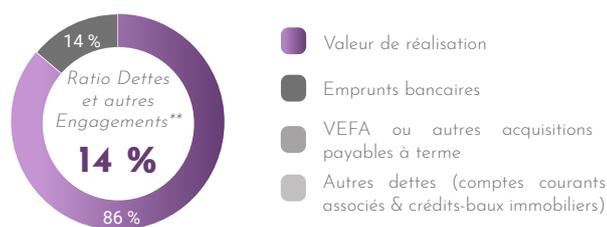
Aucun arbitrage ce trimestre.

# 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	25/07/2023	25/10/2023	25/01/2024
Acompte courant	12,36 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,36 €
Fiscalité Europe	0,03 €				0,03 €
Acompte versé	12,33 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,33 €
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France*	1,20 €				
<b>Total brut 2023</b>	12,36 €	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

### 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](http://www.aestiam.com) => Documentation => Documentation générale => « Formulaire de demande de dématérialisation des envois »

# Conditions de souscription et de retrait

## Souscription

	Souscription < 250 000 €	Souscription > 250 000 €
Nominal	153,00 €	153,00 €
Prime d'émission	110,00 €	110,00 €
Commission de souscription de 6 % HT soit 7,20 % TTC	18,94 €	
	281,94 €	263,00 €

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion comporte :  
a. D'une part, une commission destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ; cette commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 250 000 €, est égale à 6 % HT, (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) du montant prime d'émission incluse de la souscription.

b. D'autre part, une commission destinée à couvrir les frais de recherche d'études et de réalisation des investissements financés par les souscriptions ; cette commission réglée par la SCPI, est prélevée sur la prime d'émission, et est égale à 3 % HT (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) des investissements hors droits et hors taxes réalisés.

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 trimestre suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

La Société de Gestion percevra une rémunération forfaitaire de 6 % HT sur les recettes locatives brutes hors taxes encaissées et les produits financiers nets de la société pour en assurer la 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 13.1 des statuts (consultable sur notre site internet).

Un droit fixe de 15,24 € HT (soit 18,29 € TTC) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

## 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 77 € HT (soit 92,40 € 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 77 € HT (soit 92,40 € 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	210 295 099 €	210 295 099 €	211 431 035 €	211 431 035 €	211 431 035 €
Nombre total de parts	745 886	745 886	749 915	749 915	749 915
Souscriptions (nombre de parts)	120	0	8 240	-	-
Retraits (nombre de parts)	120	0	4 211	-	-
Parts en attente de retrait	3 050	3 824	0	84 368	92 867

## 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. Pierrevenus 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 : 251,72 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2022 : 249,53 €