

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Au terme de ce premier trimestre 2024, nous vous confirmons avec satisfaction que votre SCPI Pierrevenus maintient sa robustesse et ses performances, en ligne avec le trimestre précédent.

Les valeurs d'expertises au 31 décembre 2023 confirment la solidité de votre patrimoine, caractérisée par une excellente granularité et une diversification exemplaire, avec plus de 70 actifs affichant une taille moyenne de 2,9 millions d'euros par actif. Le prix de souscription conserve une décote de -2,5% par rapport à la valeur de reconstitution, ce qui ne justifie pas l'ajustement du prix de part.

Le dividende du premier trimestre 2024 est maintenu à 3,00€ par part, stable par rapport au dernier trimestre 2023, témoignant ainsi de la continuité des performances. De plus, notre gestion active du patrimoine se reflète dans la forte augmentation du taux d'occupation financier (TOF) au premier trimestre 2024, atteignant 96,71% contre 94,94% au trimestre précédent. Nous avons également procédé à la relocation d'un actif situé rue du Cotentin à Paris, avec l'association Hovia pour 354 m² dans le cadre d'un bail de 6 ans ferme à partir du 1^{er} avril 2024.

Les fondamentaux restent donc solides, avec un niveau confortable de réserves (RAN - report à nouveau), correspondant à 68 jours de distribution, et une provision pour gros entretien (PGE) équivalente à 15,5% des loyers du fonds. Par ailleurs, le niveau de levier reste faible, avec un taux d'endettement à 14%, entièrement à taux fixe.



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	211 M€
Prix de part <250k€	281,94 €
Prix de part >250k€	263 €
Prix de retrait	263 €
Nombre d'associés	213
Nombre d'actifs	72
Nombre de baux	115
Surface totale	65 931 m²
Dividende brut T1 2024	3,00 €
WALB	2,48 ans
WALT	4,34 ans

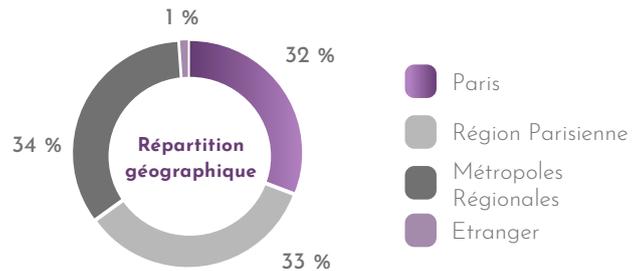
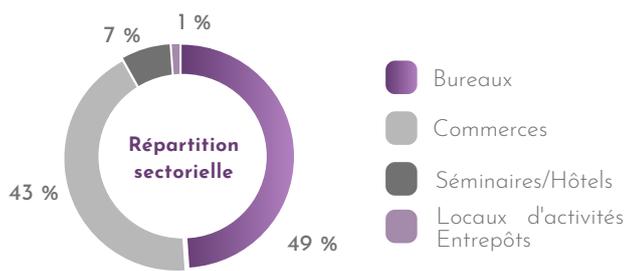
au 31/12/2023

Taux de distribution <250k€	4,38 %
Taux de distribution >250k€	4,70 %
TRI à 20 ans	7,70 %
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	182 M€ (243,18 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	217 M€ (289,20 €/part)
Valeur d'expertise ⁽¹⁾	210 M€ (280,41 €/part)
Report à Nouveau	68 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



4 relocation
pour un loyer de
322 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Commerce	Epagny (74)	1 370 m ²
Commerce	Cannes (06)	101 m ²
Commerce	Versailles (78)	90 m ²
Bureau	Neuilly sur Seine (92)	55 m ²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Commerce	Epagny (74)	1 370 m ²
Bureau	Montpellier (34)	568 m ²

2 libérations
ce trimestre
276 K€



2,48 ans

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



4,34 ans

WALT

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux



3 212 242 €

Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Le Taux d'Occupation Financier



TOF

- 91,60 %** Locaux occupés
- 4,68 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,43 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- 0,00 %** Locaux vacants en restructuration (sous conditions)
- 3,29 %** 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.

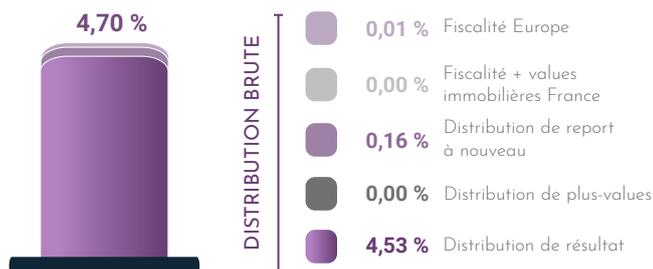
Les arbitrages du trimestre

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

Aucun arbitrage ce trimestre.

Les performances de votre SCPI

Le Taux de Distribution* (TD) 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	12,36 €	3,00 €			
Fiscalité Europe	0,03 €				
Acompte versé	12,33 €	3,00 €			
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France*					
Prévision 2024	12,20 € - 13,20 €		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



* pour les souscriptions inférieures à 100 000€ jusqu'au 31 décembre 2018, pour les souscriptions inférieures à 250 000€ au-delà

Taux de Rendement Interne (TRI)



TRI Pierrevenus

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

	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

Les mouvements de parts

	Année 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Capitalisation	211 431 035 €	211 431 035 €			
Nombre total de parts	749 915	749 915			
Souscriptions (nombre de parts)	8 240	0			
Retraits (nombre de parts)	4 211	0			
Parts en attente de retrait	92 867	94 162			

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. 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^{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 : 252,01 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2023 : 249,85 €