

## Bulletin d'information du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021

### A savoir

- Le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de la prochaine Assemblée Générale. Les associés souhaitant se présenter sont invités à faire acte de candidature auprès de la Société de Gestion avant le 31 Mars 2022.
- Toutes les actualités d'AESTIAM et de vos SCPI sont disponibles en ligne sur notre page LinkedIn, notre chaîne Youtube ou notre site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

### Chiffres clés



**281,94 € / 263,00 €**

Prix de souscription  
< à 250 000 € / > à 250 000 €



**263,00 €/part**

Valeur de retrait



**3,84 % / 4,12 %**

TDVM 2021\*  
< à 250 000 € / > à 250 000 €



**3,84 % / 4,12 %**

TD 2021\*\*  
< à 250 000 € / > à 250 000 €



**7,73 %**

TRI 20 ans\*\*\*

**+ 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"



## Édito

### Normalisation

L'année 2021 a été dynamique pour Pierrevenus, que ce soit en matière d'asset management immobilier ou en termes d'investissements et arbitrages. Dans un marché toujours marqué par la pandémie, l'activité de relocation et de renouvellement des baux est restée animée, tandis que deux actifs étaient cédés, un immeuble de bureaux à Vandoeuvre-lès-Nancy et un plateau de bureaux à Levallois-Perret. Côté investissement, c'est un commerce loué avec une période ferme à une enseigne spécialisée dans le déstockage de marques qui est venu grossir les rangs d'un patrimoine bien diversifié.

Dans ce contexte, le dividende 2021 est en hausse de 8,4 % par rapport à l'année précédente avec un dernier acompte de 2,73 euros qui porte le dividende annuel à 10,83 euros. Les valeurs d'expertises, quant à elles, sont en hausse de 2,4 % à périmètre constant.

Sur le plan de la gouvernance, le Conseil de Surveillance sera à renouveler, cette année, dans son intégralité, lors de la prochaine Assemblée Générale. Les associés souhaitant se présenter à un poste de membre du Conseil de Surveillance sont invités à faire acte de candidature auprès de la société de gestion avant le 31 mars 2022, en indiquant leurs nom, prénom, date de naissance et activité professionnelle exercée au cours des cinq dernières années ainsi que la photocopie de leur carte d'identité.

Le passage à 2022 correspond également à l'entrée en vigueur des nouveaux indicateurs de performance ou d'endettement que la profession souhaite utiliser et à revoir les modalités de calcul de certains autres, comme le taux d'occupation financier. Ils vous sont présentés en détail dans ce document. Pour une meilleure lisibilité, nous utiliserons à la fois les nouveaux et les anciens indicateurs dans ce bulletin trimestriel.

Enfin, 2022 s'annonce comme une année charnière. En France et en Europe, elle marquera probablement une meilleure résistance face à la pandémie grâce à un taux d'immunité de la population maintenant élevé, lié à la fois à la vaccination et aux contaminations, et une dynamique économique encore soutenue. Nous resterons attentifs aux différents impacts au quotidien et sur les marchés immobiliers. Nous intégrons les évolutions liées aux modes de consommation ou au télétravail et sommes vigilants face aux effets inflationnistes que provoque cette reprise économique vigoureuse et généralisée.

Alexandre CLAUDET  
Président



\*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.

\*\*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.

\*\*\*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.

## L'essentiel

au 31/12/2021



<sup>(1)</sup>Ces valeurs ont été approuvées lors de la dernière Assemblée Générale.

## Indicateurs financiers

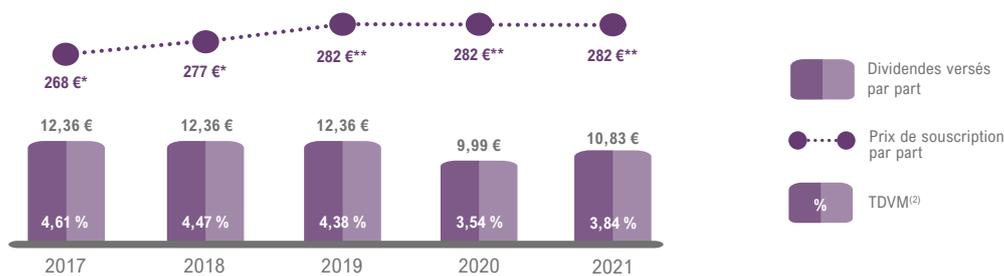


<sup>(2)</sup>Taux de Distribution sur Valeur de Marché : rapport entre le dividende brut (avant paiement de l'impôt étranger sur les loyers) au titre de l'année n et le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

<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>Variation du prix moyen de la part.

## Les performances - Historique



\*pour les souscriptions inférieures à 100 000€ \*\*pour les souscriptions inférieures à 250 000€

## La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	Année 2020	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
<b>Date de versement</b>		<b>23/04/2021</b>	<b>23/07/2021</b>	<b>25/10/2021</b>	<b>25/01/2022</b>
Dividende Brut	9,99 €	2,70 €	2,70 €	2,70 €	2,73 €
Dividende exceptionnel plus-value	-	-	-	-	-
Impôt étranger	-	-	-	-	-0,03 €
<b>Dividende net versé</b>	<b>9,99 €</b>	<b>2,70 €</b>	<b>2,70 €</b>	<b>2,70 €</b>	<b>2,70 €</b>

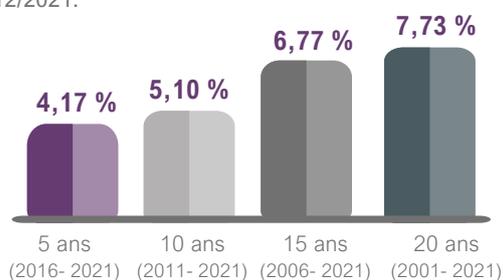
**Total brut 2021**

**10,83 €\***

\*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.



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.



## Les acquisitions

Néant



## Les arbitrages

Néant



## Le patrimoine

au 31/12/2021



76

Nombre d'immeubles



104

Nombre de baux



2,93 ans

WALB\*\*\*



60 888 m<sup>2</sup>

Surface totale



10 515 261 €

Loyers quittancés\*\*  
déduction faite des franchises  
le cas échéant



4,55 ans

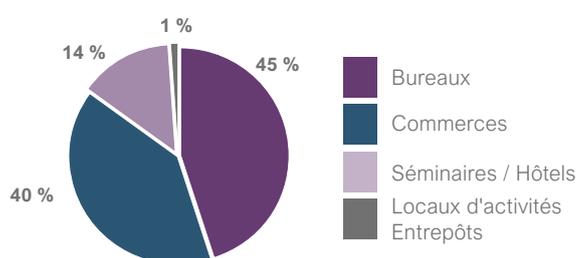
WALT\*\*\*\*

\*\* Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés. \*\*\*Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. \*\*\*\*Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

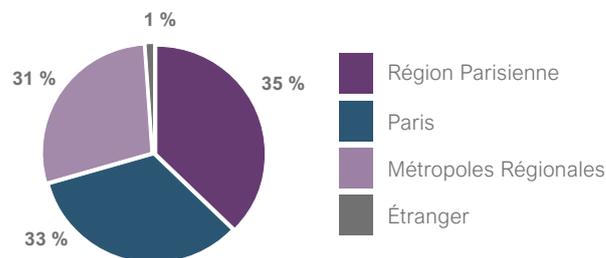


## La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2021 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique



## L'activité locative



2 relocations  
308 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
153 K€

### Principales relocations

- 182 m<sup>2</sup> de commerces - PARIS 8<sup>ème</sup> (75)
- 126 m<sup>2</sup> de bureaux - NEUILLY-SUR-SEINE (92)



2 libérations  
1 496 m<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
602 K€

### Principales libérations

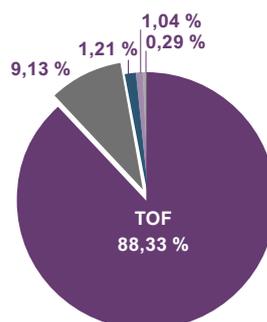
- 1 370 m<sup>2</sup> de bureaux - PARIS 15<sup>ème</sup> (75)
- 126 m<sup>2</sup> de bureaux - NEUILLY-SUR-SEINE (92)



## Le taux d'occupation financier (TOF)

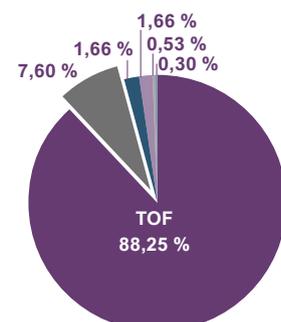
Le TOF est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Plusieurs établissements ont fait l'objet de franchises ou mesures d'accompagnement sous forme de reports de paiement au titre de l'année 2021. Dans les faits, le taux d'occupation physique est de 100%, la totalité des établissements étant exploités. Pour des raisons comptables, la plupart des franchises COVID-19 accordées au titre de l'année 2021 ont été imputées sur le TOF du 4<sup>ème</sup> trimestre.



4<sup>ème</sup> trimestre 2021

TOF retraité : 90,86 %  
(incluant les franchises et les actifs indisponibles pour arbitrage)



Année 2021

TOF retraité : 92,39 %  
(incluant les franchises et les actifs indisponibles pour arbitrage ou pour travaux)

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

	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. Etant précisé que cette commission ne sera due sur les investissements réalisés qu'en cas d'excédent de la collecte nette depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sur la masse des investissements HD/HT réalisés depuis cette même date.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Pierrevenus au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du trimestre qui suit la souscription et son règlement.

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 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 13.1 des statuts (consultable sur notre site internet).

Un droit fixe de 15,24 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) 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 Euros 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 77 € 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

	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	Année 2021
Capitalisation	206 768 593 €	206 768 593 €	210 295 099 €	210 295 099 €	
Nombre de parts totales	733 378	733 378	745 886	745 886	
Souscriptions (en nombre de parts)	0	1 521	16 478	0	17 999
Retraits (en nombre de parts)	0	1 521	3 970	0	5 491
Parts en attente de retrait	2 980	2 970	-	480	

## 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. Valeur IFI résident au 31/12/2021 : 254,02 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2021 : 251,61 €.



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE

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



## Pierrevenus

Bulletin d'information n°21-4

Date de création **28 octobre 1988**

N° d'immatriculation **348 480 849 RCS Paris**

Échéance statutaire **50 ans**

N° visa AMF SCPI n°08-16 du **7 octobre 2008**

Capital statutaire maximum **145 350 000 €**

Type de SCPI **Diversifiée**

Capital **Variable**