

Bulletin d'information du 3^{ème} trimestre 2022

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022 et relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2022

A savoir

• Retrouvez les dernières acquisitions de votre SCPI en détail et en vidéo ainsi que l'ensemble des actualités d'AESTIAM et de vos SCPI sur notre site internet, notre page LinkedIn ou notre chaîne Youtube.

• Votre société de gestion s'est vu décerner deux Top d'Or par le média ToutSurMesFinances.com, qui viennent récompenser les performances des SCPI Aestiam Pierre Rendement « Grand Prix du Jury – Commerces » et Aestiam Placement Pierre – « Prix de la Rédaction - Bureaux ».

Chiffres clés



281,94 € / 263,00 €

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



263,00 €/part

Valeur de retrait



2,79 ans

WALB ⁽¹⁾



4,55 ans

WALT ⁽²⁾

+ LE PLUS : Accès simple et rapide à vos informations sur votre Espace sécurisé.

Rendez-vous sur le site internet :

www.aestiam.com - onglet "Mon Compte"



Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Nous sommes très heureux de partager avec vous le bulletin trimestriel du troisième trimestre 2022 de Pierrevenus qui confirme le regain de performance de votre SCPI après un premier semestre qui avait déjà été dynamique.

Malgré un contexte économique incertain et grâce à une gestion active et dynamique, votre SCPI confirme la consolidation effectuée tout au long du premier semestre 2022.

En termes d'investissements, Pierrevenus continue sur sa lancée avec une nouvelle acquisition significative au cours du trimestre. Votre SCPI a ainsi acquis, sur la commune d'Amilly, au sein de l'agglomération de Montargis, un ensemble commercial pour un montant de 8,8 millions d'euros acte en main. Situé au sein de l'unique hub commercial de l'agglomération montargoise, il est loué à des enseignes nationales bénéficiant d'une visibilité unique sur la zone et dont les modèles économiques sont résilients dans le contexte actuel de défense du pouvoir d'achat (Casa, Centrakor, La Grande Récré, Easycash et Naturéo). Cette acquisition participe ainsi pleinement à la stratégie de diversification en commerces de périphérie, lesquels ont démontré ces dernières années leur adaptation aux modes de consommation actuels. En parallèle, Pierrevenus a poursuivi l'arbitrage de l'actif de la rue Raspail à Levallois en cédant un nouveau plateau de bureaux pour 3,5 M€. Enfin, l'activité locative, particulièrement intense, est équilibrée avec six libérations et six relocations.

Dans ce contexte, Pierrevenus verse un dividende de 3 € par part pour le troisième trimestre 2022, en hausse de 11% par rapport au trimestre précédent.

Pour la fin de l'année, Pierrevenus vise à maintenir cette dynamique, au sein d'un environnement favorable aux SCPI qui constituent plus que jamais un rempart contre l'inflation. En effet, grâce au mécanisme d'indexation des loyers sur l'inflation, les SCPI jouent un rôle de valeur refuge avec un rendement et une performance globale réelle positive.

Alexandre CLAUDET
Président



⁽¹⁾ Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

⁽²⁾ Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

L'essentiel

au 30/09/2022



210 M€
Capitalisation



208
Nombre d'associés



7,73 %
Taux de Rendement Interne (TRI) 20 ans

au 31/12/2021



188 M€ (252,61 €/part)
Valeur de réalisation ⁽¹⁾



223 M€ (298,59 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾
sur le prix de souscription < 250 000 €



200 M€ (267,80 €/part)
Valeur d'expertise

⁽¹⁾Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 30 mai 2022.

Indicateurs financiers



3,84 % / 4,12 %
TDVM 2021 ⁽²⁾
< à 250 000 € / > à 250 000 €



5,60 %
RGI 2021 ⁽⁴⁾



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



3,84 % / 4,12 %
TD 2021 ⁽³⁾
< à 250 000 € / > à 250 000 €

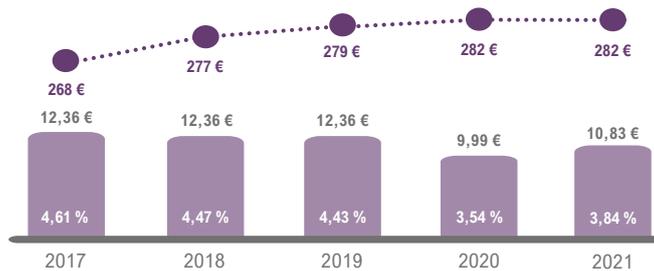
⁽²⁾Taux de Distribution sur Valeur de Marché : rapport entre le dividende brut (avant paiement de l'impôt étranger sur les loyers) au titre de l'année n et le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

⁽³⁾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^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

⁽⁴⁾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.

⁽⁵⁾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'arrêté du bulletin trimestriel.

Les performances - Historique



Dividendes bruts versés par part

Prix moyen par part pour les souscriptions inférieures à 100 000€ jusqu'au 31 décembre 2018, pour les souscriptions inférieures à 250 000€ au-delà

% TDVM⁽²⁾

La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	Année 2021	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
Date de versement		25/04/2022	25/07/2022	25/10/2022	janvier 2023
Dividende Brut	10,83 €	2,70 €	2,70 €	3,00 €	-
Dividende exceptionnel plus-value	-	-	-	-	-
Impôt étranger	- 0,03 €	-	-	- 0,03 €	-
Dividende net versé	10,80 €	2,70 €	2,70 €	2,97 €	-

Prévision 2022

10,60 € - 12,36 €*

*Ce montant annuel est purement prévisionnel 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 Pierrevenus

TRI 2021 des SCPI - Source IEIF

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable de 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



Ville : Amilly - Montargis (45)

Typologie : Commerces

Locataire : Multi locataires

Prix : 8,8 M€ Acte en Main

Surface : 5 249 m²

Les arbitrages

Ville : Levallois Perret (92)

Typologie : Bureaux

Prix : 3,5 M€ Net Vendeur

Le patrimoine

au 30/09/2022



79

Nombre d'immeubles



115

Nombre de baux



2,79 ans

WALB**



68 874 m²

Surface totale



8 281 685 €

Loyers quittancés*
déduction faite des franchises
le cas échéant



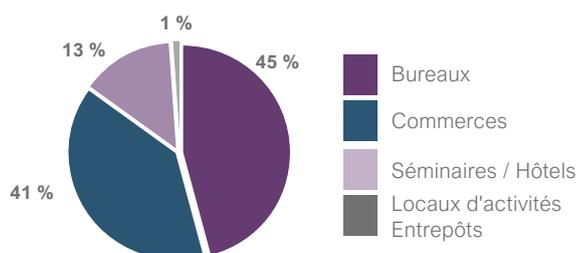
4,55 ans

WALT***

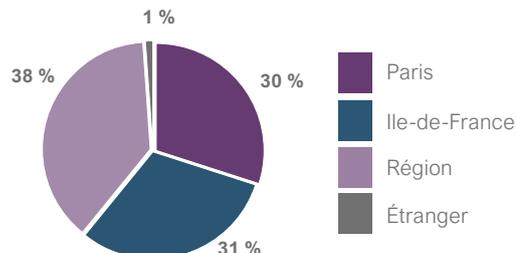
* Les loyers quittancés peuvent différer des loyers encaissés. **Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. ***Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

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 locative



6 relocations
1 392 m²



Pour un loyer de
463 K€

Principales relocations

- 575 m² de bureaux - Levallois Perret (92)
- 324 m² de bureaux - Paris (75)
- 300 m² de bureaux - Lyon (69)



6 libérations
1 250 m²



Pour un loyer de
474 K€

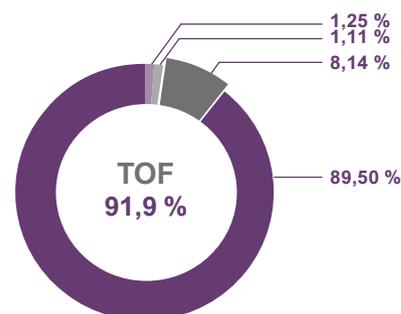
Principales libérations

- 447 m² de commerces - Paris (75)
- 334 m² de bureaux - Paris (75)
- 287 m² de bureaux - Lyon (69)

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.

TOF



3^{ème} trimestre 2022

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, 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, rubrique Documentation.

Le bulletin trimestriel est fourni aux associés sur un support durable ou mis à disposition sur le site internet 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.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Pierrevenus au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. 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 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 (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.

Les mouvements de parts

	Année 2021	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^{ème} trimestre 2022	3 ^{ème} trimestre 2022	4 ^{ème} trimestre 2022
Capitalisation		210 295 099 €	210 295 099 €	210 295 099 €	
Nombre de parts totales		745 886	745 886	745 886	
Souscriptions (en nombre de parts)	17 999	20	0	0	
Retraits (en nombre de parts)	5 491	20	0	0	
Parts en attente de retrait		460	517	1 629	

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 et sous sa responsabilité. Valeur IFI résident au 31/12/2021 : 254,02 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2021 : 251,61 €.



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

Toutes vos informations et documentation sur :

www.aestiam.com

Suivez-nous



Pierrevenus

Bulletin d'information n°22-3

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**