



Rapport  
annuel

20  
21

**Aestiam**  
**Placement Pierre**  
SCPI à capital variable

# Aestiam Placement Pierre

Date de création (RCS) **22 avril 1986**

N° d'immatriculation RCS **337 646 764** RCS Paris

Échéance statutaire **22 avril 2050**

N° visa AMF SCPI **19-01** du **12 février 2019**

Capital statutaire maximum **231 030 000 €**

Type de SCPI **Bureaux**

Capital **Variable**

<b>1</b>	<b>ÉDITO</b>	<b>2</b>
	CHIFFRES CLÉS _____	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>6</b>
	TABLEAU CHIFFRES CLÉS _____	<b>14</b>
	MARCHÉ DES PARTS _____	<b>15</b>
	PATRIMOINE _____	<b>18</b>
	RÉGIME FISCAL DES REVENUS _____	<b>28</b>
<b>3</b>	<b>COMPTES DE L'EXERCICE</b>	<b>30</b>
<b>4</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>52</b>
<b>5</b>	<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>57</b>
<b>6</b>	<b>ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE</b>	<b>62</b>
<b>7</b>	<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>72</b>
<b>8</b>	<b>GLOSSAIRE</b>	<b>78</b>

# ÉDITO

Alexandre Claudet  
Président



L'année 2021 est extrêmement positive pour Aestiam Placement Pierre qui aborde 2022 sous les meilleurs auspices. En effet, la distribution a progressivement augmenté tout au long de l'année avec un dernier acompte de 5,37 euros au quatrième trimestre qui porte le dividende annuel à 17,52 euros par part en pleine jouissance, soit un taux de distribution de 5,01 %. Et ceci grâce à un patrimoine diversifié, investi principalement dans des bureaux dédiés aux PME, et bénéficiant d'une belle capacité de réversion.

La qualité du patrimoine de votre SCPI est un atout majeur qui, allié au travail important de votre société de gestion a permis de maintenir une dynamique locative avec un nombre équilibré de libérations et relocations. Nous distinguons l'émergence nette d'une catégorie dont les perspectives sont très prometteuses : l'enseignement supérieur privé. Ainsi, au cours du deuxième semestre 2021, deux actifs des trois actifs acquis renaissent dans cette catégorie. Le premier, situé dans le centre de Lille, ville très prisée par les étudiants, est loué pour un bail de 12 ans, dont 9 fermes, à une école de commerce spécialisée dans le management du sport. Il s'agit d'un actif classifié « Etablissement Recevant du Public » de catégorie 4, ce qui constitue une opportunité rare en centre-ville. Le second est situé dans la technopole de Château Gombert à Marseille, dédiée à la formation supérieure, au secteur du numérique et de la haute technologie. Il est loué à 3 locataires pérennes dans le cadre de baux de 9 ans, dont 6 années fermes. Aujourd'hui, forts de cette dynamique et de notre conviction quant aux fondamentaux de l'enseignement supérieur privé – pour rappel, un secteur qui rassemble 20% des étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur, chiffre qui est amené à continuer de croître – nous pouvons déjà vous annoncer qu'un troisième actif de cette catégorie est d'ores et déjà sous promesse.

A la lumière des éléments précédemment évoqués, 2022 s'annonce comme une année charnière, marquée par une meilleure résistance face à la pandémie que nous avons traversée mais aussi par une dynamique économique à la fois soutenue mais fragilisée par un contexte politique incertain en Europe.

A l'heure où nous rédigeons cet éditto, le président de la République, Emmanuel Macron, vient d'être réélu pour un second mandat avec pour conséquence première de rassurer la sphère financière et de maintenir une stabilité économique. C'est ainsi qu'à l'heure où de nouvelles interrogations se font jour, à la suite de la guerre en Ukraine et de son impact sur l'économie mondiale, AESTIAM est en mesure d'envisager l'avenir avec sérénité. Comme toujours, dans le respect de notre philosophie et de nos valeurs de prudence et de bonne gestion de votre épargne, nous restons attentifs aux différents impacts sur l'économie réelle et les marchés immobiliers et notamment aux effets inflationnistes. Toutefois, c'est avec la conviction de nous appuyer sur de solides fondations que nous intégrons les évolutions des modes de consommation, économiques et politiques dans notre gestion et notre développement.

Capitalisation  
au 31/12/2021



376 M€

Nombre de  
baux



277

Années  
d'existence



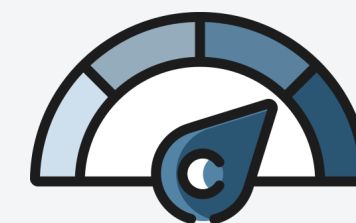
36

Taux de Distribution\*

5,01%

TRI\* 20 ans

11,86%



«Pour Aestiam Placement Pierre,  
l'année 2021 s'achève sur une note  
positive, grâce à un patrimoine  
diversifié.»



90,10%

TOF\* moyen

Dividende brut  
versé

17,52 €

+4,8% par rapport  
à 2020



107 jours  
de Report à Nouveau  
(RAN)

\*L'ensemble des définitions sont accessibles dans le glossaire

# VOTRE SCPI & VOUS

Être préparé aux enjeux de demain

Somprathana Truong  
Responsable de la  
Relation Clients



"Avec 18 000 associés qui nous font confiance, AESTIAM met en place les outils digitaux pour mieux vous accompagner au quotidien."



## MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

Depuis plus de 30 ans, votre Société de Gestion vous propose des solutions d'épargne en immobilier collectif avec une seule préoccupation : **la valorisation de votre épargne à moyen long terme et la pérennité de vos revenus.**

Avec une capitalisation s'élevant à 1,2 milliard d'euros, près de 18 000 associés et plus de 500 actifs immobiliers sous gestion représentant une surface de 480 000 m<sup>2</sup>, **notre gamme de produits se distingue de manière significative du marché, dans l'optique d'optimiser et pérenniser votre épargne...**

Chez AESTIAM, nous misons sur l'excellence de nos collaborateurs et partenaires, en intégrant l'ensemble des métiers liés à la gestion immobilière (Asset et Property Management) afin de conserver une proximité optimale avec tous nos interlocuteurs et vous garantir une information transparente.

### ► 5 SCPI complémentaires aux caractéristiques uniques



## LA SCPI, UN INSTRUMENT D'ÉPARGNE QUI S'ADAPTE À VOS OBJECTIFS

Détenir des parts dans une SCPI est un autre moyen d'investir dans l'immobilier par rapport à l'achat classique d'un bien. Les SCPI sont des sociétés non cotées en bourse qui ont pour objet exclusif d'investir l'épargne collectée auprès d'un grand nombre d'investisseurs dans l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier dédié à la location.

Elles font partie de la grande famille des fonds ou organismes de placements collectifs (OPC).



### Le + :

Les différentes modalités de souscription aux SCPI d'AESTIAM : à crédit, en démembrement temporaire ou viager, ...

## DES OUTILS À VOTRE SERVICE...

Pour vous faciliter la vie et être au plus proche de votre épargne, AESTIAM vous accompagne avec une gamme complète de services...

Un **extranet sécurisé** qui vous permet de consulter en temps réel les caractéristiques de votre patrimoine, vos informations et documents mais également de nous faire part de vos modifications d'adresse, de RIB ou encore de situation familiale. Il vous permet également de paramétrer l'ensemble de votre expérience avec AESTIAM, comme la dématérialisation des échanges, l'envoi par mail de la distribution de revenus, des bulletins d'information, de la fiscalité, ou encore des convocations aux Assemblées générales.

Pour vous y connecter, rendez vous sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

- onglet "Mon compte"
- "Première connexion"
- entrez une adresse mail valide préalablement communiquée à la Direction relation clients.

Pour rappel, vous pouvez contacter notre Direction relation clients par mail [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com) ou par téléphone au 01 55 52 53 16.

### Une communication fondée sur la confiance

Mélessende Debarge  
Responsable Marketing  
et Communication



"Chez AESTIAM, le client est au centre de notre activité. C'est pourquoi nous avons à cœur de vous fournir une information claire et transparente qui soit également facile d'accès."

# 2 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cette année 2021 a été marquée par une activité locative importante avec 25 libérations recensées pour 27 relocations. Une activité équilibrée en nombre d'opérations et déficitaire en termes de surfaces et loyers placés, mais ceci pour des raisons d'exercices civils différents puisque la surface importante laissée vacante dans un immeuble au Luxembourg est déjà en partie relouée sur l'exercice 2022. Cette bonne tenue locative s'explique par la typologie d'Aestiam Placement Pierre. En effet, avec une surface moyenne de ses actifs un peu supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, votre SCPI s'adresse aux PME, secteur beaucoup moins concerné par le télétravail comme le montrent plusieurs études, leurs dirigeants y étant en général opposés ou peu favorables. Ainsi, le marché de la location de surfaces de bureaux a redémarré tôt dans l'année essentiellement sur les surfaces inférieures à 2000 m<sup>2</sup>. Avec la fin des confinements, les encaissements de loyer se sont normalisés. Seules quelques franchises ont dû être consenties sur des actifs hôteliers ou des salles de sports, secteurs encore largement pénalisés par les mesures sanitaires, notamment en début d'année 2021.

Côté dette, votre SCPI s'est adaptée en cours d'année, d'une part en adoptant en Assemblée Générale la possibilité de se doter d'un levier de 20 % par rapport à sa capitalisation qui lui permet d'accompagner sa croissance, mais également en transformant des crédits de court terme en crédits de moyen-long terme à des conditions de taux d'intérêts avantageuses, opération très intéressante dans un environnement où l'inflation refait son apparition.

La politique d'investissement d'Aestiam Placement Pierre est de se positionner sur une sélection rigoureuse d'actifs de bureaux et de locaux d'enseignement en France et en Europe, en favorisant les petites et moyennes surfaces occupées par des PME. Dans ce cadre, en intégrant une bonne diversification des acquisitions sur Paris, la région parisienne (tout en évitant les zones sur-offreuses) et en régions (en se focalisant sur les métropoles), votre SCPI a acquis trois actifs situés à Lille, Marseille et Villeneuve-d'Ascq. Ces immeubles s'inscrivent dans la stratégie d'Aestiam Placement Pierre qui intègre dans ses critères de choix la mixité et les nouveaux usages, vise le cœur des grandes métropoles, tout en privilégiant desserte et proximité de services (commerces, restauration, transports, complexes sportifs,...).

La gestion active du patrimoine d'Aestiam Placement Pierre consiste à identifier les actifs pouvant présenter un risque locatif à terme ou simplement peu contributeurs à la performance. Dans ce cadre, la cession du local commercial de la galerie Point-Show au-delà de sa valeur d'expertise, permet de dégager une plus-value distribuable tout en remplaçant efficacement les capitaux. Cette stratégie sera poursuivie en 2022.

2-4 avenue de Galilée  
31130 BALMA



## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

### 2021 : un environnement marqué par une sortie progressive de la pandémie et un rebond économique

L'économie mondiale a appris à vivre sous des contraintes liées à la pandémie et le rebond de la croissance est aussi vigoureux que la chute avait été spectaculaire. Malgré l'apparition de nouveaux variants et bien que les mesures sanitaires et les restrictions de la mobilité aient été régulièrement réactivées au cours de l'année, nous sommes dirigés vers une sortie de crise marquée par le rebond, grâce à la généralisation de la vaccination et l'adaptation des comportements.

Au niveau mondial, le PIB mondial progresse de 5,7% mais révèle des disparités entre zones géographiques, pays et secteurs d'activité. L'économie américaine a rebondi plus vite que celle de la zone euro, à la faveur de soutiens budgétaires plus massifs, mais connaît dès la fin de l'année une inflation plus élevée. La reprise chinoise est, quant à elle, freinée par une demande intérieure atone et une stratégie sanitaire plus restrictive. Au Royaume-Uni, la hausse des difficultés de recrutement – similaires dans la plupart des pays occidentaux – est accentuée par le Brexit et les échanges extérieurs demeurent très dégradés.

Au sein de la zone euro, la fin de l'année 2021 est également contrastée selon les pays et la croissance économique s'établit à 5,2% sur l'année 2021 (Source : Eurostat). Les contrastes entre les pays reflètent en partie des différences structurelles, l'empreinte de la crise reste marquée sur certains secteurs (hébergement-restauration par exemple) alors que d'autres rencontrent des problèmes d'approvisionnement (industrie manufacturière et en particulier l'automobile). L'économie espagnole, parmi les plus affectées par la pandémie, a nettement progressé (+5,0%) mais reste largement en deçà de son niveau d'avant-crise tandis que le PIB allemand n'a progressé que de 2,7%. De leur côté, les économies italienne et française ont progressé à peu près au même rythme, avec une croissance de 6,6% du PIB pour la première et de 7% pour la seconde.

En France, l'économie progresse donc avec un PIB de 7% d'après l'INSEE sur l'année 2021 (après - 8% en 2020), bien au-dessus de nos voisins européens, tandis que les créations d'emplois sont toujours aussi dynamiques, permettant au taux de chômage de passer sous la barre des 8%.

La consommation a fortement progressé au cours de 2021, à +4,5%, se rapprochant de son niveau d'avant-crise. Un dynamisme marqué par le rebond des dépenses dans les secteurs auparavant soumis aux restrictions sanitaires (hébergement-restauration, transports, loisirs etc.)

Du côté des biens, le regain de dépenses observé s'est confirmé pour les équipements électroniques et informatiques, tandis que les achats de véhicules et produits industriels se sont dégradés. Le taux d'épargne des ménages, après avoir fortement augmenté au plus profond de la crise, s'est progressivement réduit, de même que l'investissement des ménages qui a progressé fin 2021 mais devrait légèrement reculer au cours du premier semestre 2022 sous l'effet du repli des livraisons de logements neufs et du ralentissement du rythme des transactions immobilières dans l'ancien. Par ailleurs, en 2021 le déficit de la balance extérieure s'élève à 84,7Mds€, il s'agit d'un record lié à l'augmentation des matières premières plus qu'à un changement structurel de l'économie française. Ainsi, nous constatons un rebond des échanges commerciaux en 2021 par rapport à 2020. Néanmoins, les exportations (+17%) françaises ont moins progressé que les importations (+18,8%).

### Une année marquée par le retour de l'inflation : la sphère financière dans l'expectative

A l'image de 2020, l'année 2021 a été riche en rebondissements pour les marchés financiers. Entre généralisation de la vaccination, reprise économique mondiale mais aussi l'apparition de nouveaux variants et une envolée de l'inflation en début d'année 2022, s'en est suivie une grande incertitude quant aux actions des banquiers centraux, entraînant des épisodes de volatilité accrue sur les marchés actions et obligataires.

Ainsi, si l'économie française a connu une nette amélioration en 2021 (+7% de croissance du PIB, contre +5,2% en moyenne pour la zone Euro), le rebond a été limité par une pression haussière sur les prix, résultat d'une perturbation des chaînes logistiques due aux conséquences de la pandémie mais aussi à la guerre en Ukraine.

Les marchés obligataires ont d'ailleurs connu de forts volumes d'émissions au cours de l'année, le Trésor américain ayant emprunté 18 000 milliards de dollars à fin novembre 2021 tandis que, pour les Etats européens, le niveau s'établit à 1 250 milliards d'euros, en ligne avec l'année précédente. L'Union européenne a également levé 71 milliards d'euros d'obligations à moyen et long terme. Les titres privés n'étaient pas en reste avec près de 5 500 milliards de dollars levés dans le monde.

L'OAT 10 ans affiche un taux à 0,20 % en fin d'année, en hausse par rapport au taux de -0,34% à fin 2020 mais bien en-dessous des niveaux pré-COVID, au-delà des 1%.

La prime de risque avec les marchés immobiliers conserve un niveau élevé, toujours favorable à ces derniers.

### Perspectives 2022

Au premier trimestre 2022, le PIB est resté stable, selon l'Insee, qui a revu à la hausse de 0,1 point la croissance au dernier trimestre 2021 à 0,8 %. Au printemps 2022, le PIB français se situerait alors à 1,4 % au-dessus de son niveau d'avant-crise. Les analystes tablent sur des projections 2022 positives avec de nouveau une croissance de +2,7% et un taux de chômage en baisse constante retrouvant durablement ses niveaux les plus bas des 25 dernières années. La croissance du PIB attendue pour 2022 s'établit donc à +4,2% avec une inflation estimée en France à +2,5% en 2022.

Si la gestion de l'inflation demeurera un débat central, la BCE semble disposée à maintenir une politique monétaire accommodante et des taux bas sur le prochain exercice.

Si les taux directeurs des États-Unis et du Royaume-Uni pourraient croître en 2022, celui de la zone Euro devrait rester à -0,50% jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance. Les taux d'intérêts des obligations d'État pourraient également anticiper une remontée, mais celle-ci restera modérée.

### Le Marché des SCPI en 2022

A la fin de l'année 2021, la capitalisation des SCPI atteignait 78,4 milliards d'euros soit une hausse de plus de 10 % par rapport à l'année précédente.

L'année 2021 a été marquée par un niveau de collecte des SCPI soutenu malgré le contexte de crise sanitaire. En effet, avec plus de 7,4 milliards d'euros collectés sur l'année elle constitue la deuxième plus forte collecte de l'histoire des SCPI confirmant l'intérêt des épargnants pour la pierre-papier. Ce niveau de collecte s'explique par un fort rebond au cours du quatrième trimestre avec 2,2 milliards d'euros et une collecte importante sur les SCPI Santé & éducation qui représentent près de 25% de la collecte annuelle 2021.

Le marché secondaire est en constante progression avec un montant de 1,3 milliards d'euros en 2021. Le pourcentage des parts en attente continue d'évoluer sur ses plus bas niveaux historiques.

Du côté performance, un nouveau mode de calcul a été mis en place et vous est décrit en annexe. A noter que les SCPI Immobilier d'entreprise ont amélioré leurs niveaux de distribution pour atteindre 4,49 % contre 4,26 % en 2020.

Le volume des investissements réalisés par les SCPI est, une nouvelle fois, en baisse par rapport à 2020. Effectivement elles ont réalisé pour 7,8 milliards d'euros d'acquisitions en 2021, contre 8,4 milliards d'euros en 2020 en favorisant la classe d'actif bureaux (67 %), EHPAD (13%) et locaux commerciaux (11 %) et en ciblant

l'étranger pour 34 %, l'Ile de France pour 31 % et 30 % en régions. Le volume des actifs arbitrés au cours de l'année est légèrement en hausse (1,5 milliard d'euros vs 1,2 milliard d'euros en 2020) et centré sur du bureau (66 %) situé principalement en Ile de France (46 %).

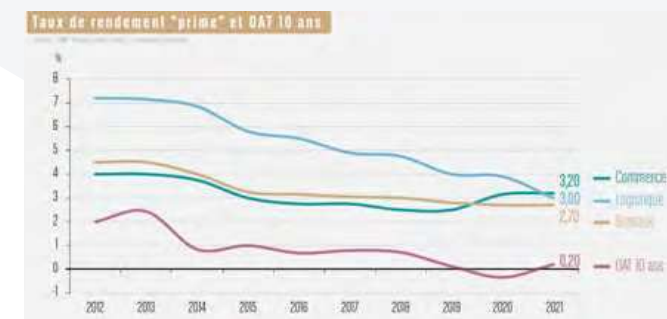
### Le Marché Immobilier en France en 2021

#### Investissement :

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, en France, en 2021, a poursuivi son évolution positive au cours du 4ème trimestre pour atteindre un total d'investissement en immobilier d'entreprise de 26,7 milliards d'euros, en baisse de 8% sur l'année et légèrement en-dessous de la moyenne décennale à 28,2 milliards d'euros. Cette évolution timide s'explique par un démarrage plus lent en début d'année ainsi que le faible nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros – 60 au total – par rapport aux cinq dernières années. Face aux nouveaux modes de travail engendrés par la crise sanitaire, les bureaux, qui représentent 60% des volumes, ont été les plus touchés. Cela se traduit dans les chiffres par une baisse de 17% des volumes (15,7 milliards d'euros) par rapport à l'exercice précédent. Si la baisse est plus marquée en Ile de France (-23%), les marchés régionaux se portent très bien avec plus de 3 milliards investis en 2021 (+19% vs 2020), notamment à Lyon, Bordeaux, et Lille. L'immobilier industriel continue d'enregistrer un nouveau record historique avec 6,7 milliards d'euros engagés en logistique et locaux d'activité en France en 2021, soit 25% des montants totaux en immobilier d'entreprise, contre 15% l'an dernier et moins de 10% avant 2018.

Concernant les taux « prime », ils se contractent encore cette année ou se stabilisent sur l'ensemble des classes d'actifs excepté sur la typologie commerce, faute de transaction majeure.

#### Historique des taux de rendement "prime" & OAT 10 ans

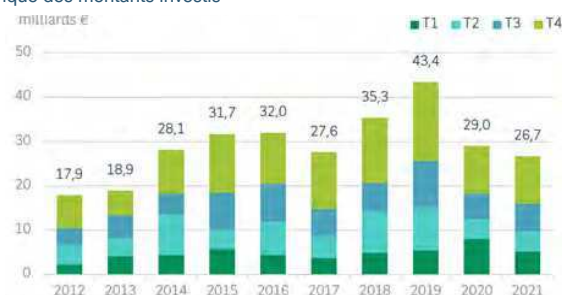


source BNP PRE

## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

### Investissement en immobilier d'entreprise en France

Historique des montants investis



source BNP PRE

#### ► Bureaux

Le marché d'investissement en immobilier de bureau est en baisse de 17% par rapport à 2020 avec 15,7 milliards d'euros investis. Cette contraction est principalement due au ralentissement en Ile-de-France, avec seulement 35 transactions supérieures à 100 millions d'euros contre 51 en 2020. Toutefois, le bureau demeure la 1ère classe d'actif pour les investisseurs, renforcée par des signaux tangibles de reprise du marché locatif. Ainsi, les marchés régionaux affichent un résultat positif avec plus de 3 milliards d'euros investis dans les métropoles régionales, une hausse de 19% par rapport à 2020 et la troisième année consécutive avec un marché qui dépasse les 3 milliards. Dans le trio de tête, viennent Lyon avec 3 transactions supérieures à 100 millions d'euros, puis Bordeaux avec un record dépassant les 400 millions d'euros et enfin Lille avec 350 millions d'euros engagés en Bureaux en 2021.

Le taux de rendement prime sur les bureaux est stable par rapport à l'exercice précédent, à 2,70%. Les taux prime pour les bureaux restent stables pour Paris QCA (2,7%) et globalement en Ile de France, la seule baisse étant à mettre au compte de Paris hors QCA (2,8%). En région, si Lille, Toulouse et Strasbourg maintiennent des taux stables depuis deux ans, respectivement à 4,15%, 4,50% et 5,45%, la baisse est généralisée sur l'ensemble des grandes métropoles, la plus significative étant à Bordeaux où le taux prime perd quasiment 1 point pour s'établir à 3,70%. Le rebond observé sur le deuxième semestre devrait se poursuivre en 2022. Avec des taux historiquement bas et un OAT 10 ans légèrement au-dessus de zéro à 0,20% en fin d'année 2021, le couple risque-rendement de l'immobilier reste attractif.

#### ► Commerces

Les montants investis en commerces ont observé une hausse nette au cours du second semestre, après un premier semestre quasiment à l'arrêt. Néanmoins, le retard s'est accumulé et seuls 3 milliards d'euros ont été investis en commerces en 2021, une baisse de 34% par rapport à 2020. Ce constat est cependant à nuancer en fonction des typologies d'actifs. De fait, les centres commerciaux et pieds d'immeuble ont vu un vrai ralentissement alors que

les commerces de périphérie et surtout les retail parks ont le vent en poupe.

Après une hausse en 2020 et en l'absence de transactions significatives sur le segment des pieds d'immeubles, le taux de rendement prime des commerces a peu évolué et se stabilise à 3,20 % en 2021.

#### ► Hôtels

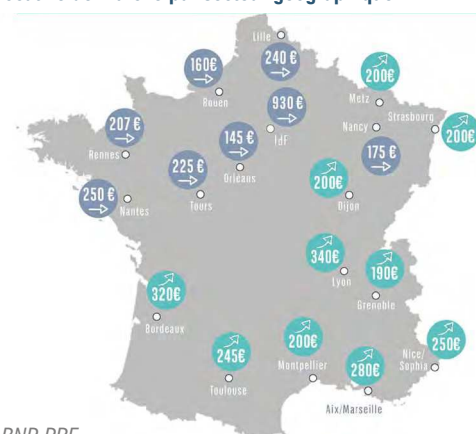
Avec un volume de transaction de 1,0 milliards d'euros, un volume en hausse de 5,4% par rapport à 2020, le marché de l'hôtellerie a progressivement gagné en vigueur au cours de l'année 2021 à la suite de la levée des contraintes et donc de la reprise des déplacements. Mais 2021 n'a pas été l'année de la reprise attendue, notamment en raison des cinq premiers mois marqués par les restrictions sanitaires tandis que l'émergence du variant Omicron a pesé sur la fin d'année, malgré une bonne saison estivale.

Nous pouvons néanmoins constater un rythme de progression différent en fonction de la typologie et de la localisation des actifs : si Paris et ses hôtels de luxe, très dépendants d'une clientèle internationale qui représente 50 à 70 % de leur fréquentation, ont été frappés de plein fouet, les établissements régionaux s'en sont honorablement sortis grâce à une clientèle locale, orientée vers les produits moyens de gamme et par des salariés rendus plus nomades par le télétravail. La reprise des salons et événements professionnels en France comme à l'échelle internationale a également rendu son dynamisme au voyage d'affaires, source de revenus majeure pour l'hôtellerie.

La forte attractivité du marché hôtelier Français - première destination touristique mondiale - demeure et, couplée à sa résilience sur le plan de l'impact de la pandémie, continue à susciter l'intérêt des investisseurs. De fait, l'investissement dans le secteur hôtelier est à l'aube d'un rebond économique.

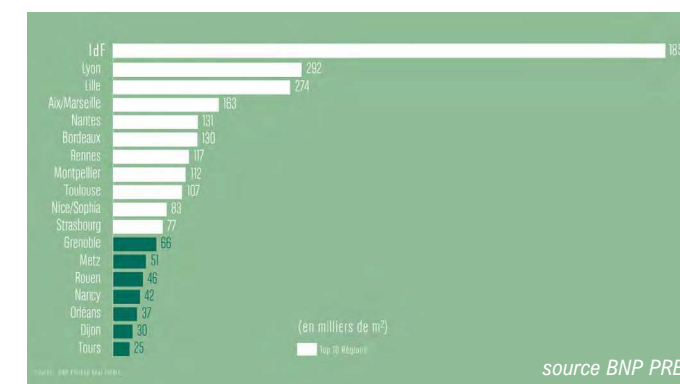
#### Locatif :

#### Valeur locative de marché par secteur géographique



source BNP PRE

### Volume des transactions locatives



source BNP PRE

#### ► Bureaux

##### IDF :

Le marché locatif francilien termine l'année avec 1,8 million de m² placés affichant un rebond significatif de +32% par rapport à l'année dernière. Preuve de cette reprise, le 4ème trimestre enregistre une belle accélération avec plus de 600 000 m² placés, rejoignant sa moyenne décennale. On note une reprise des grandes transactions supérieures à 5 000 m² avec 56 signatures recensées en 2021 dont 20 au T4. De plus le Quartier Central des Affaires et le croissant Ouest concentrent près de la moitié des prises à bail franciliennes.

Concernant les valeurs locatives, l'évolution est contrastée avec une hausse des loyers à Paris et des baisses observées à la Défense, en 1ère et 2ème couronne.

Le taux de vacance se stabilise à 7,3% ainsi que les mesures d'accompagnement de 24,4% en moyenne.

##### Régions :

La demande placée sur le marché des bureaux en Régions atteint près de 1,8 million de m² placés en 2021, soit une hausse notable de +43% sur un an, et retrouve un niveau au-dessus de la moyenne sur 10 ans (+18%).

Ce dynamisme, déjà palpable à partir du 2ème semestre 2020, s'est poursuivie en 2021 sans distinction entre le premier et le second semestre.

L'offre disponible à un an diminue légèrement (-3%) comparé au T4 2020 et représente près de 2,6 millions de m². Elle a baissé dans le neuf (-6%) et se stabilise dans le seconde main (-2%).

#### ► Commerces

Malgré un premier trimestre ralenti par le maintien des mesures sanitaires, l'accélération du programme de vaccination au deuxième trimestre a permis une reprise forte de l'économie en 2021.

Aussi, l'indicateur de confiance des ménages se stabilise, malgré le retour en force de la question du pouvoir d'achat

dans les préoccupations des ménages français.

Tous les secteurs voient leur chiffre d'affaires en progrès au quatrième trimestre. Profitant de la fin des restrictions sanitaires, le secteur de la culture et des loisirs progresse de +18,4%, tandis que celui de la restauration est en hausse de +16,4%. Malgré des performances n'ayant jamais décliné au cours de la crise sanitaire, les magasins à prédominance alimentaire (hypermarché, supermarché) et les enseignes d'alimentation spécialisée continuent de progresser, respectivement de +4,2% et +9,7%.

#### ► Hôtels

L'année 2021 se segmente en deux parties. Un début d'année pénalisé par les restrictions sanitaires et une fin d'année de reprise. Cependant le tourisme international demeure fortement perturbé et devrait le rester en 2022, au moins pour certaines clientèles (Chine).

Effectivement, l'année de reprise attendue n'a pas été à la hauteur des espérances. Les différents variants ont continué de perturber le tourisme, et le RevPAR demeure inférieur de 43% par rapport aux performances de 2019. Le RevPAR s'affiche à 37,2€ en 2021, en progression de +46,9% par rapport à 2020. Le taux d'occupation atteint 43,7% (+11,3 points), tandis que le prix moyen est de 85,0€ (+9,0%).

La pandémie expose plus ou moins les hôtels selon leur profil. Ceux localisés en province résistent mieux, avec un RevPAR enregistré à 37,5€, en recul de seulement -27,8% versus 2019.

La France est cependant le pays d'Europe où les performances sont les plus proches de celles de 2019. Elle bénéficie d'un marché domestique dynamique ainsi que de la diversité de ses destinations.

#### Nouvelles tendances :

Alors que nous avons appris à vivre avec la COVID-19, la pandémie a été le vecteur de transformations profondes dont nous ressentons encore aujourd'hui les conséquences. Ainsi, après avoir fortement impacté les domaines des bureaux, des services et de l'environnement en 2020, les grandes tendances que nous pouvons dégager cette année sont les suivantes :

**Le Télétravail :** si le télétravail est désormais entré dans les mœurs, il y a un réel désir de la part des employés de recréer du lien dans les bureaux et de ne prendre que 1 à 2 jours de télétravail par semaine en moyenne. Cette tendance a un impact direct sur les bureaux, on constate une reprise plus rapide des petites surfaces mais qui sont désormais aménagés comme des lieux de vie et de convivialité avec un focus sur les services mis à la disposition des salariés.

## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

**Le Commerce :** Déjà en développement avant la crise sanitaire, les concepts favorisant la réduction du temps de livraison entre le passage d'une commande et sa réception par le client sont en plein essor. Ces acteurs (Gorillas, Flink, Getir) appartiennent au secteur du quick commerce.

Provenant du monde de la tech et de la data, ces acteurs plutôt internationaux investissent les métropoles pour défier les géants de la distribution alimentaire. La croissance du secteur repose sur l'investissement dans leurs capacités logistiques (flottes de scooters et de vélos électriques) et immobilières (déploiement de dark stores). Ces derniers sont des magasins non accessibles aux publics, mesurant environ 200-300 m<sup>2</sup>, et contenant un nombre maîtrisé de références.

Avec plusieurs questions pour la fréquentation des rues commerçantes. Les municipalités se positionnent généralement contre, face au danger que pourrait constituer le développement à grande échelle sur la fréquentation des rues piétonnes

**L'Hôtellerie :** le désir de recréer du lien que nous constatons dans les bureaux se retrouve également dans l'hôtellerie avec des impacts profonds sur l'architecture mais aussi les services proposés, qui visent désormais à faire vivre une vraie expérience aux clients en insistant sur le partage et la dimension « lifestyle ». Cela se traduit par un renforcement de l'offre de services de type conciergerie et une part plus large accordée aux espaces « communs », où créer du lien.

D'autre part, l'hôtel devient aussi une annexe du bureau, en lien avec la nouvelle dimension nomade du travail. Cela se traduit par un changement dans la manière de penser la nuitée et par le développement de forfaits destinés aux salariés qui viennent régulièrement passer quelques jours par semaine dans une ville pour y travailler et dont l'hôtel devient, de facto, une deuxième maison.

**L'immobilier responsable :** c'est une tendance de fond qui gagne en ampleur et se traduit par une volonté holistique d'intégrer une démarche ESG et ISR dans les investissements mais aussi dans la gestion immobilière : recherche de neutralité carbone, répondre au décret tertiaire, anticiper les impacts de la loi climat.

L'immobilier est en constante évolution, en phase avec les évolutions de la société et les modes de vie. Nous avons ainsi à cœur d'intégrer ces changements dans la considération de nos investissements et de notre politique d'arbitrage et d'adopter une vision à long terme qui nous permette d'évoluer en phase avec le marché en limitant notre impact environnemental.

71%

des entreprises de moins de 1000 salariés ne sont pas favorables au télétravail.

Pierre Ballu  
Directeur du  
Fund Management



*"Les dirigeants de petites entreprises sont moins favorables au télétravail. En effet, ces dernières ne réduisent pas leur surface et cherchent, au contraire, à recréer du lien dans des bureaux pensés comme des lieux de vie."*



Parc d'activité de Capellen  
L-8308 CAPELLEN LUXEMBOURG



# TABLEAU CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2021

	Global	Par part
Capital souscrit	164 400 183 €	153,00 €
Nombre de parts	1 074 511	
Nombre d'associés	8 453	
Valeur vénale / Expertise	380 298 714 €	353,93 €
Valeur de réalisation	329 232 085 €	306,40 €
Valeur de reconstitution	392 629 344 €	365,40 €
Prix de souscription		350,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)	376 078 850 €	
Prix de souscription moyen pondéré		350,00 €
Prix de retrait		318,50 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2021 <sup>(1)</sup>		311,08 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2021 <sup>(2)</sup>		273,84 €
Bénéfice <sup>(3)</sup>	16 171 571 €	15,22 €
Distribution de dividendes 2021 <sup>(3)</sup>	17 215 520 €	16,20 €
Versement exceptionnel sur la plus-value	1 412 454 €	1,32 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2021)	5 120 815 €	4,77 €
Surface en m <sup>2</sup>	172 382 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine	162	
Taux d'occupation financier moyen	86,90 %	
Taux d'occupation financier moyen réel (incluant les franchises)	90,10 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2021 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 97,67 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2021 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 85,98 %

(3) Base de 1 062 686 parts en jouissance sur toute l'année

## MARCHÉ DES PARTS

### I. SITUATION DU CAPITAL

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été créée le 22 Avril 1986 par la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT. La gérance de la SCPI avait été confiée à la société PLACEMENT PIERRE GESTION. Celle-ci a fusionné avec la Société de Gestion FONCIA PIERRE puis a changé sa dénomination sociale le 2 janvier 1998 pour devenir FONCIA PIERRE GESTION.

A l'occasion de l'ouverture au public de la SCPI, la note d'information de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a reçue de la COB le Visa numéro 86-25 en date du 31 mai 1986.

Le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été clôturé le 30 mars 1990, le capital nominal a été porté à 249 999 000 Francs (soit 38 112 101,86 €). La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1, société à capital fixe est ensuite devenue une société à capital variable suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 1994. Puis, suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 54 412,14 € et s'est établi à 38 166 514 €, représenté par 166 666 parts de 229 €. La totalité des capitaux collectés s'élevait à 49 455 037 € prime d'émission comprise, représentant 166 666 parts sociales détenues par 3 515 associés au 31 décembre 2001.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2002, les associés de la SCPI ont approuvé la réduction du capital préalable à l'opération de fusion ramenant la valeur nominale de la part de 229 € à 153 €, en contrepartie le compte de réserves indisponibles a été doté de 12 666 616 €. Les associés ont adopté l'opération de fusion-absorption avec la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2, par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 absorbe la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2.

La SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 qui avait été créée le 27 septembre 1989 avait elle-même clôturé sa dernière augmentation de capital le 31 décembre 1996 et était devenue une société à capital fixe depuis le 23 juin 1997. Le capital nominal de 38 205 764 € était représenté par 156 581 parts de 244 € détenu par 1 753 associés au 31 décembre 2001. La totalité des capitaux collectés s'élevait à cette date à 48 372 995,98 € prime d'émission comprise, représentant 156 581 parts sociales.

Cette dernière a été dissoute de plein droit et la totalité de son patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 lors de la fusion.

Suite à cette fusion, le nouveau capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT1 clôturé au 21 juin 2002 est de 47 007 567 € par la création de 140 573 parts nouvelles entièrement libérées d'une valeur nominale de 153 € chacune.

Enfin, la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT1 est redevenue une SCPI à capital fixe suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2003. Au 31 décembre 2014, le nombre total de parts était de 307 239 détenues par 3 544 associés.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2015, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI FININPIERRE (Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2015) et ROCHER PIERRE 1 (Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2015), par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a absorbé ces deux SCPI.

Ces dernières ont été dissoutes de plein droit, et il n'a été procédé à aucune opération de liquidation étant donné que la totalité de leur patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 et à cette date les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée PLACEMENT PIERRE.

Lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2015, il a été approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant de 22 950 000 € pour le porter de 112 425 777 € à 135 375 777 € par la création de 150 000 parts nouvelles au nominal de 153 €.

Après clôture des opérations de fusion au 15 septembre 2015, et à la suite de la faculté pour les associés des SCPI FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1 d'user de leur droit à souste, le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE s'établit au 30 septembre 2015 à 112 425 777 €, soit 734 809 parts d'une valeur nominale de 153 € chacune détenues par 6 554 associés.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2018, les associés ont approuvé le passage en capital variable de PLACEMENT PIERRE.

#### Changement de dénomination

Le 8 juin 2020, la Société de Gestion a changé de dénomination sociale pour devenir AESTIAM.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2020, les associés ont approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée Aestiam Placement Pierre.

Au 31 décembre 2021, le capital est de 164 400 183 €, il est divisé en 1 074 511 parts de 153 € de nominal. Le capital est réparti entre 8 453 associés, les parts étant détenues à hauteur de 67 % par des personnes physiques et 33 % par des personnes morales.

## Evolution du capital sur les 5 dernières années

Date de création : 22/04/1986

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux collectés nets sur l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
2017	145 206 027 €	37 330 300 €	949 059	7 584	2 986 424 €	340 €
2018	153 450 585 €	18 426 240 €	1 002 945	7 708	1 474 099 €	345 €
2019	158 742 702 €	12 106 150 €	1 037 534	7 837	1 413 972 €	350 €
2020	162 586 674 €	8 793 400 €	1 062 658	8 494	1 478 137 €	350 €
2021	164 400 183 €	4 148 550 €	1 074 511	8 453	881 874 €	350 €

## II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

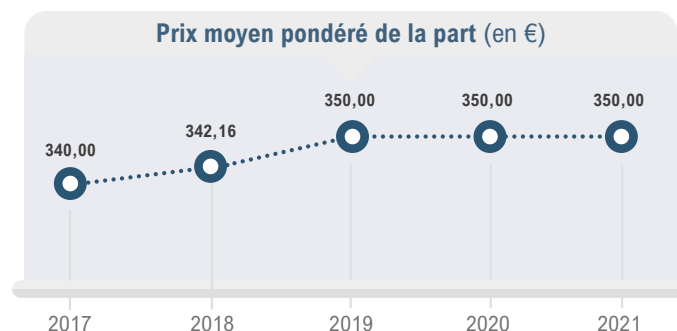
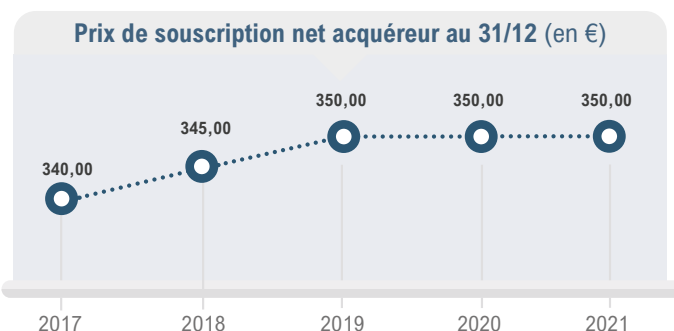
Au cours de l'exercice 2021, le prix de souscription est de :

du 1 <sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2021	
Valeur nominale	153,00 €
Prime d'émission	197,00 €
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>350,00 €</b>

## Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	340,00	345,00	350,00	350,00	350,00
Variation du prix de souscription		+ 1,47 %	+ 1,45 %	-	-
Variation totale			+ 2,94 %		
Prix moyen pondéré de la part	340,00	342,16	350,00	350,00	350,00
Variation de prix moyen pondéré*		+ 0,64 %	+ 2,29 %	-	-
Variation totale			+ 2,94 %		

\* Déterminé par la division de l'écart entre le prix moyen de l'année n et le prix moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1



## III. MODALITES DE RETRAIT DES PARTS

### A. Retrait avec intervention de la Société de Gestion

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du bulletin de retrait prévu à cet effet dûment complété et signé.

Les demandes de retrait ne peuvent être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois suivant l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Conformément à l'article 8 des statuts :

► **Il existe des demandes de souscription** pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur :

- 01/01/21 au 31/12/21 : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur 350 € diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 9 % soit 31,50 €, **soit une valeur de retrait de 318,50 € par part.**

► **Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fond de remboursement permettant le règlement des parts** : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

► **Soit il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreur 12 mois après leur inscription conformément à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :**

- information de l'AMF par la société de gestion ;
- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier.

### B. Retrait sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur.

Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 200 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce, quel que soit le nombre de parts cédées.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de AESTIAM dont le montant correspond aux frais de dossier ; et du formulaire 2048 "déclaration de plus-values sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière" s'il y a lieu.

## IV. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2021, il a été enregistré la souscription de 27 996 parts au nominal de 153 € et le retrait de 16 143 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 11 853 parts au nominal de 153 €, soit 1 813 509 €.

Au 31 décembre 2021, 19 616 parts sont en attente de demande de retrait.

## Évolution des conditions de retrait (en €) sur les 5 dernières années

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens
2017	14 084	1,68 %	-
2018	19 082	2,01 %	-
2019	10 299	1,03 %	-
2020	21 801	2,10 %	-
2021	16 143	1,52 %	19 616

## PATRIMOINE

### I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'Assemblée Générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

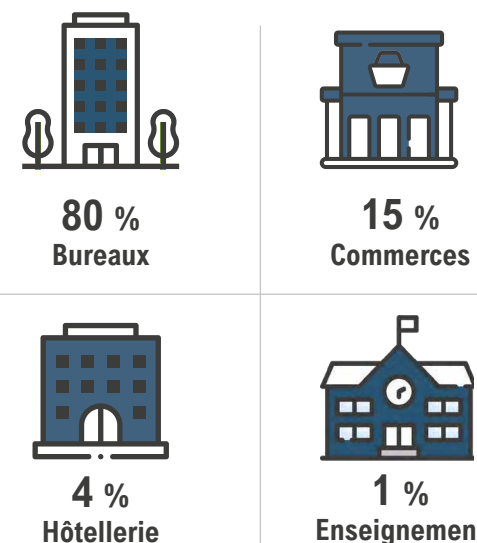
**Le patrimoine de votre SCPI Aestiam Placement Pierre se compose au 31 décembre 2021 de 162 actifs immobiliers représentant une surface totale de 172 383 m<sup>2</sup> soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 344 144 658 €.**

**BPCE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2021 à 380 298 714 € hors droits.**

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2021 c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions et des cessions détaillées au point II-A ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 366 516 714 € en 2021 contre 364 436 878 € en 2020, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 0,57 %.

Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90 % ou 7,50 % (selon la taxe régionale), 12,50 % pour la Belgique, 6 % pour l'Allemagne et 7 % pour le Luxembourg de la valeur hors droits des immeubles expertisés. Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

### RÉPARTITION DE NOS ACTIFS



La SCPI s'intéresse à l'enseignement supérieur

Bruno Pauly  
Directeur du Développement



"En 2021, nous avons acquis deux actifs loués à des écoles d'enseignement supérieur. C'est un marché acyclique avec des baux longs et des acteurs solides, que nous continuerons d'accompagner à l'avenir."

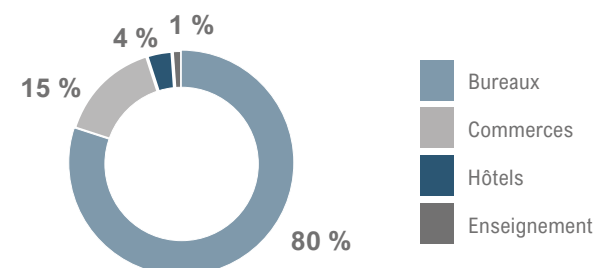
### Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)

#### Répartition Géographique

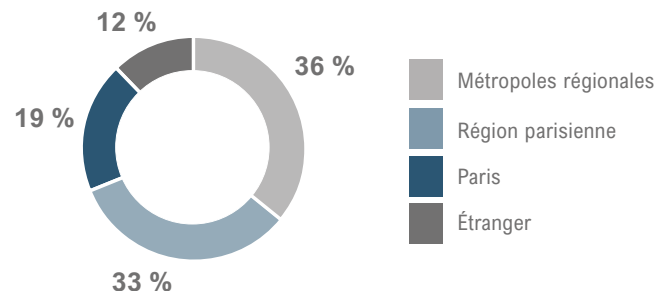
	PARIS	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	TOTAL
<b>Répartition Sectorielle</b>					
BUREAUX	40 404 500 € 11 %	108 901 564 € 29 %	120 392 500 € 31 %	32 987 000 € 9 %	<b>302 685 564 €</b> 80 %
COMMERCES	28 758 800 € 8 %	16 370 000 € 4 %	12 459 500 € 3 %		<b>57 588 300 €</b> 15 %
HÔTEL			1 928 000 € 1 %	12 537 100 € 3 %	<b>14 465 100 €</b> 4 %
ENSEIGNEMENT	1 443 750 € 0,3 %		2 855 000 € 0,7 %		<b>4 298 750 €</b> 1 %
ACTIVITE / PARKING	31 000 € 0 %	1 230 000 € 0 %			<b>1 261 000 €</b> 0 %
<b>TOTAL</b>	<b>70 638 050 €</b> 19 %	<b>126 501 564 €</b> 33 %	<b>137 635 000 €</b> 36 %	<b>45 524 100 €</b> 12 %	<b>380 298 714 €</b> 100 %

Valeurs en euros

#### Répartition sectorielle



#### Répartition géographique



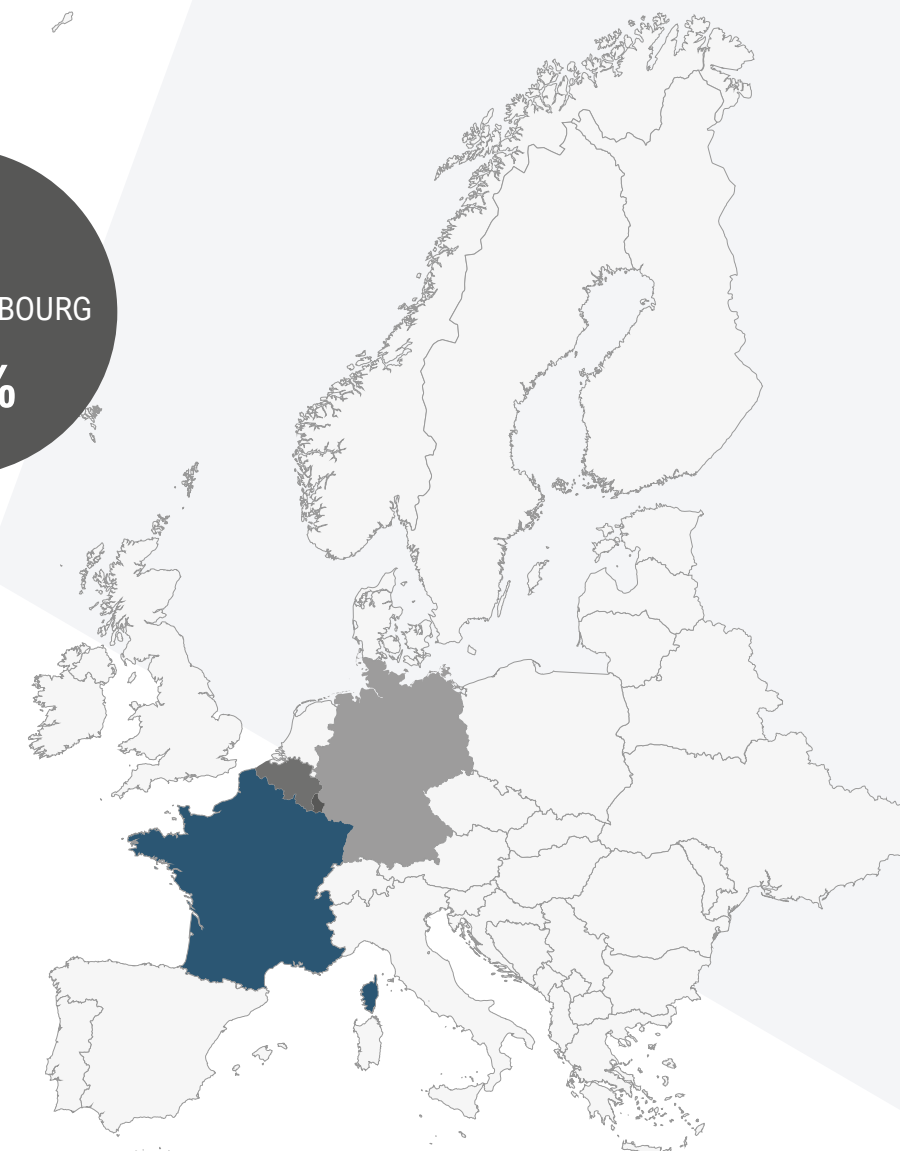
FRANCE  
**88%**

LUXEMBOURG  
**9%**

BELGIQUE  
**2%**

ALLEMAGNE  
**1%**

dont  
Paris **19 %**  
Région parisienne **33 %**  
Métropoles régionales **36 %**



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. Évolution du patrimoine immobilier

**Cessions :** Lors de l'exercice 2021, la SCPI a réalisé deux cessions :

	En € net vendeur
76 rue de la Hache NANCY (54) Bureaux de 506 m <sup>2</sup> cédés le 03/08/2021	480 000 €
Galerie Point Show PARIS (8ème) Commerce de 114 m <sup>2</sup> cédés le 30/09/2021	3 000 000 €

**Acquisitions :** Lors de l'exercice 2021, la SCPI a réalisé trois acquisitions :

	En € droits & frais inclus
56 rue Bonté Pollet LILLE (59) Enseignement de 1 124 m <sup>2</sup> acquis le 23/09/2021	3 129 290 €
43 rue Joliot Curie MARSEILLE (13) Bureaux et enseignement de 4 769 m <sup>2</sup> acquis le 20/12/2021	8 719 468 €
10 place Salvador Allende VILLENEUVE D'ASCQ (59) Bureaux de 2 079 m <sup>2</sup> acquis le 23/12/2021	3 050 012 €

3 acquisitions d'envergure en 2021

Frédérique Fauconnier  
Directrice des Investissements et des Arbitrages



"L'année qui s'est écoulée a permis de réaliser trois acquisitions significatives pour votre SCPI, qui répondent à la feuille de route d'Aestiam Placement Pierre : un patrimoine centré sur le cœur des grandes métropoles régionales."

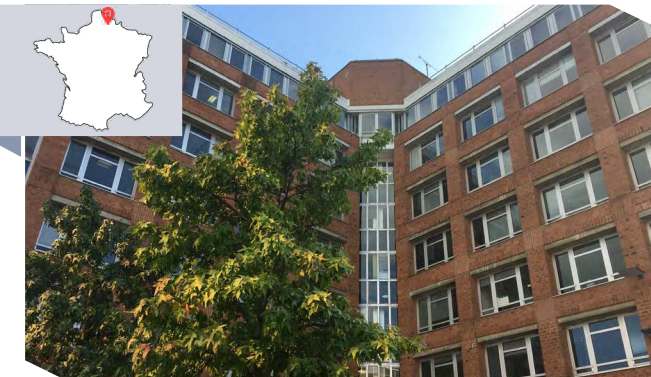
Rue Bonté Pollet | LILLE

Situé dans le quartier Vauban-Esquermes à l'ouest de Lille, l'actif se trouve entre la Citadelle et le port de Lille, à 10 mn du centre-ville. AMOS est une école de commerce spécialisée dans le management du sport. AMOS résulte d'un projet pédagogique axé sur la professionnalisation et propose des formations en alternance avec des entreprises partenaires. L'école propose une dimension internationale dispensée par des professionnels et experts du business du sport, avec des spécialisations en marketing, événementiel ou entrepreneuriat. AMOS possède 13 campus dont 1 à Londres.



Euclide - rue Joliot Curie | MARSEILLE

Située dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, la technopole Château-Gombert est dédiée à la formation supérieure (Ecole Centrale, Polytechnique, ...), au secteur du numérique et de la haute technologie avec près de 170 entreprises, 8 laboratoires et 15 plateformes technologiques. L'immeuble Euclide est loué à 3 locataires pérennes dans le cadre de baux de 9 ans dont 6 ans fermes ayant pris effet en 2021 à des loyers défensifs.



Place Salvador Allende | VILLENEUVE-D'ASCQ

L'immeuble est situé en face de l'hôtel de ville de Villeneuve d'Ascq, au pied du métro permettant de rejoindre le centre-ville de Lille en 10 mn, dans un environnement mixant logements, commerces, bureaux, équipements culturels et de loisirs et jouxtant une vaste zone commerciale organisée autour du centre commercial Auchan. Le secteur est en pleine mutation avec l'arrivée de nombreux sièges sociaux (Eiffage, Kiabi, Anios, Agapes...).

B. Gestion locative

Aestiam Placement Pierre est une SCPI investie principalement à Paris et en Ile-de-France (52 %) pour 36 % en province et 12 % en Europe, et en bureaux (80 %). Cette répartition, associée à une excellente diversification (293 baux) explique un taux d'encaissement des loyers de bon niveau, à 97 % après ajustement des mesures liées au COVID-19.

Au niveau des hôtels, commerces, et surtout des restaurants et des salles de sport, minoritaires dans le portefeuille, quelques franchises ont toutefois été accordées à hauteur de 417 K€, représentant 1,8 % des loyers.

Le montant des loyers facturés en 2021 ressort à 23 372 511 €.

Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)

	2017	2018	2019	2020	2021
Loyers théoriques 100%	22 766 173	24 798 835	25 621 843	26 607 851	26 415 616
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	19 817 792	21 981 250	23 014 425	23 992 271	23 372 511
Variation	+ 10,92 %	+ 4,70 %	+ 4,25 %	- 2,58 %	
Franchise Covid-19	-	-	-	- 833 093	- 416 774
Taux d'occupation financier moyen	87,05 %	88,64 %	89,82 %	87,04 %	86,90 %
Taux d'occupation financier moyen réel (incluant les franchises)	-	-	90,44 %	90,99 %	90,10 %

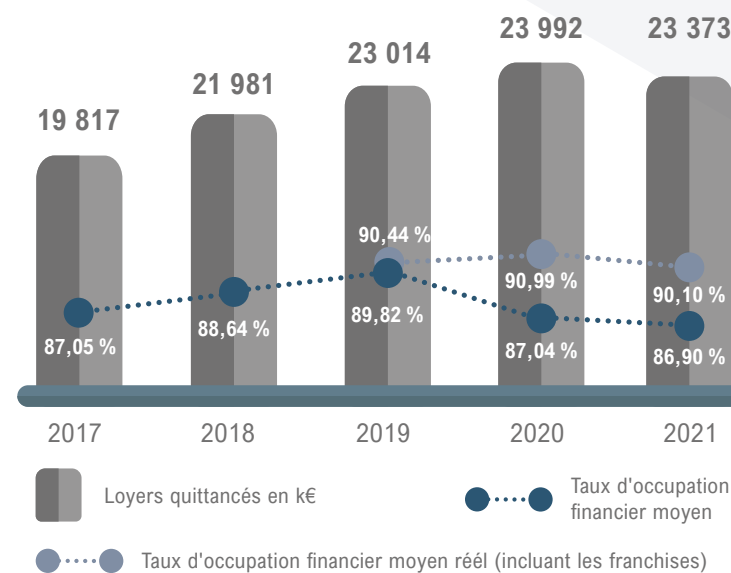
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2020 et 2021

Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2020	90,72 %	87,07 %	86,28 %	84,15 %
2021	88,57 %	89,63 %	86,69 %	82,75 %*

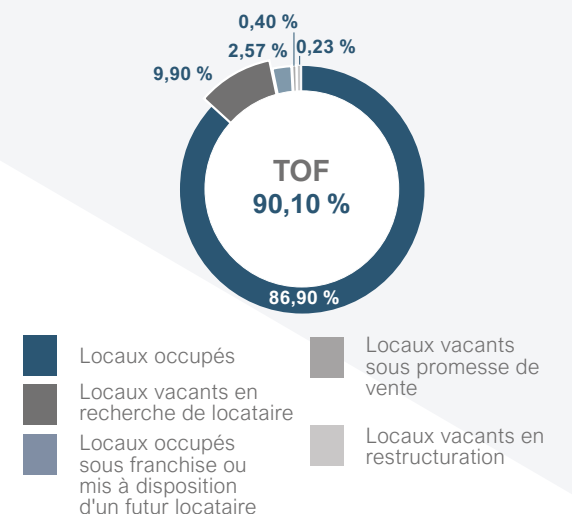
\*La plupart des franchises COVID ont été imputées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Les surfaces libres représentent au 31/12/2021, 27 762 m<sup>2</sup> sur un total de 172 383 m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.

Évolution annuelle des loyers quittances & du taux d'occupation financier



Taux d'occupation financier moyen 2021



## TRAVAUX

### I. PRINCIPAUX TRAVAUX REALISES SUR L'ANNEE

Afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la société de gestion se fixe comme objectif prioritaire, l'entretien du patrimoine.

Le montant de la "provision pour gros entretien" s'élève à 2 691 740 € au 31 décembre 2021, après une dotation de 967 460 € et une reprise de 1 000 500 € sur l'exercice.

Les dépenses de gros entretiens réellement engagées en 2021 représentent un montant de 710 239 €.

Le poste «charges d'entretien du patrimoine locatif» représente un montant de 748 317 €.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2021 concernent les immeubles ci-après :

#### Principaux travaux effectués au cours de l'année 2021

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en K€
02.11	Indivision quartier de la gare - ORLEANS (45)	Travaux de mise en conformité des ascenseurs (travaux immobilisés) et travaux sur cta (indivision extérieure)	116
02.36	Centre d'affaires off shore - LABEGE INNOPOLE (31)	Remplacement du système de chauffage ventilation climatisation	16
02.88	153/200 rue Denis Papin - BARENTIN (76)	Reprise de fuites en toiture et remplacement descente en fonte	13
41.07	Les bureaux de corinthe - MARSEILLE (13)	Travaux de copropriété : installation escalier de secours, mise aux normes ERP, sécurisation parkings	16
41.21	Parc d'ariane - AIX EN PROVENCE (13)	Réfection complète du système de chauffage ventilation climatisation (travaux immobilisés)	139
41.29	Cat sud - 68 cours Albert Thomas - LYON (69)	Réfection lot vacant - travaux de copropriété : travaux sur système de chauffage ventilation climatisation	35
41.30	Cat sud - 68 cours Albert Thomas - LYON (69)	Réfection plateau du 3 <sup>ème</sup> étage vacant, parties communes et sanitaires - travaux de copropriété : travaux sur système de chauffage ventilation climatisation	167
41.33	Europarc - 13 rue auguste perret - CRETEIL (94)	Remise en état de l'immeuble avant relocation avec nettoyage facade	199
41.36	Le louis XIV - LILLE (59)	Réfection lot vacant avant relocation - travaux de copropriété : ravalement facade sur rue et remplacement platine interphone	31
41.46	Le louis XIV - LILLE (59)	Travaux de scission du plateau du 6 <sup>ème</sup> - travaux de copropriété : ravalement facade sur rue et remplacement platine interphone	24
41.60	Le buzerval - 25 rue de la plaine - PARIS (75)	Travaux de remise en état des locaux avant relocation - travaux de copropriété : remplacement interphone	41
41.90	76/104 avenue du pdt kennedy - PARIS (75)	Travaux de réfection d'un auvent, de murs et de remplacement d'une canalisation eu ainsi qu'étude préliminaire pour réfection toiture	52
41.93	103 boulevard de la salle - BOIGNY SUR BIONNE (45)	Solde remplacement complet du système de chauffage ventilation climatisation (travaux immobilisés)	14
41.94	Shamrock - NOISY LE GRAND (93)	Solde réfection toitures terrasses et travaux de reprises dalles du patio	57
44.19	Ile beaulieu - NANTES (44)	Travaux de copropriété	34
44.23	Technopole 2000 - METZ (57)	Travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture	73
44.47	Espace viton - 24 avenue Viton - MARSEILLE (13)	Travaux de copropriété : solde travaux de chauffage ventilation climatisation et reprise étanchéité	30
44.51	121-123 Rue du vx pont de sevres - BOULOGNE BILLANCOURT (92)	Réfection lot vacant, remplacement canalisation et installation désenfumage	133
44.53	29 rue taitbout - PARIS (75)	Travaux de copropriété : travaux de climatisation	38
44.57	2/4 rue de bone - ANTONY (92)	Divers travaux d'entretien immeuble	48


Un patrimoine de qualité, fondé sur une relation de confiance avec nos locataires

Patrick Vermot  
Directeur général adjoint en charge de la gestion immobilière



*"Avec des réserves solides, le parc immobilier d'Aestiam Placement Pierre est d'ores et déjà prêt pour accueillir les prochaines tendances du bureau."*

#### Le Cat Sud - 68 cours Albert Thomas | LYON

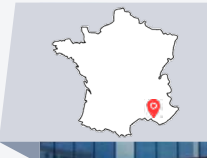
La SCPI Aestiam Placement Pierre possède une surface d'environ 1 518 m<sup>2</sup> répartie sur trois étages. La SCPI a réalisé des travaux de remise en état d'un lot vacant au deuxième étage et du plateau complet du troisième étage avec rénovation des sanitaires et des parties communes de cet étage. Il a également été réalisé par le syndic des travaux de remise en état du système de chauffage ventilation climatisation. Le montant total des travaux s'est élevé à un montant total de 202 K€. 



#### Europarc - 13 rue Auguste Perret | CRETEIL

La SCPI a réalisé, dans cet immeuble de bureaux de deux niveaux, développant une surface totale d'environ 742 m<sup>2</sup> des travaux de remise en état avant relocation avec nettoyage de la façade. Le montant de ces travaux s'est élevé à 199 K€.

#### Parc d'Ariane - 11 bld de la Grande Thumine | AIX EN PROVENCE

La SCPI Aestiam Placement Pierre possède dans ce parc immobilier un bâtiment de bureaux en rez-de-chaussée plus un développant une surface d'environ 774 m<sup>2</sup>. La SCPI a réalisé de travaux de remplacement complet du système de chauffage climatisation avec réfection de la VMC des sanitaires. Les travaux se sont élevés à un montant total de 139 K€. 



## RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 16 171 571 € soit 15,22€ par part pour 1 062 686 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une part en jouissance sur l'année entière, est de 16,20€ en 2021 auquel est ajouté un complément de dividende de 1,32 € prélevé sur la réserve spéciale des plus-values, étant précisé qu'il a été déduit des versements aux associés le montant de l'impôt sur les revenus allemands, luxembourgeois et belges versés pour votre compte à savoir 0,72 € par part.

Ainsi, une reprise de 1 043 949 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2021.

Enfin, conformément aux statuts de votre SCPI, il a été décidé de doter le report à nouveau à hauteur du report à nouveau par part au 31 décembre 2020, soit 5,74 € par nouvelle part souscrite, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2021 un montant de 68 036 € (5,74 € x 11 853 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2021 à la somme de 5 120 815 €, soit **4,77 € par part sur une base de 1 074 511 parts au 31 décembre 2021.**

## Répartition de l'exercice sur 2021

Résultat de l'exercice 2021	16 171 571 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2020	6 096 728 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	68 036 €
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE</b>	<b>22 336 335 €</b>
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 16,20 € par part en jouissance sur l'année entière	
<b>SOIT UN TOTAL DE DIVIDENDES VERSÉS PROPOSÉ POUR 2021</b>	<b>- 17 215 520 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	5 120 815 €

## Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)

	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende	16,20	16,20	16,20	16,20	16,20***
Versement exceptionnel sur la plus-value	-	-	1,02	0,51	1,32
TDVM*	4,76 %	4,73 %	4,92 %	4,77 %	5,01 %
TD**	4,76 %	4,76 %	4,99 %	4,77 %	5,01 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	340,00	342,16	350,00	350,00	350,00
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	5,37	5,51	6,42	5,74	4,77

\* Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N. \*\* 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 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

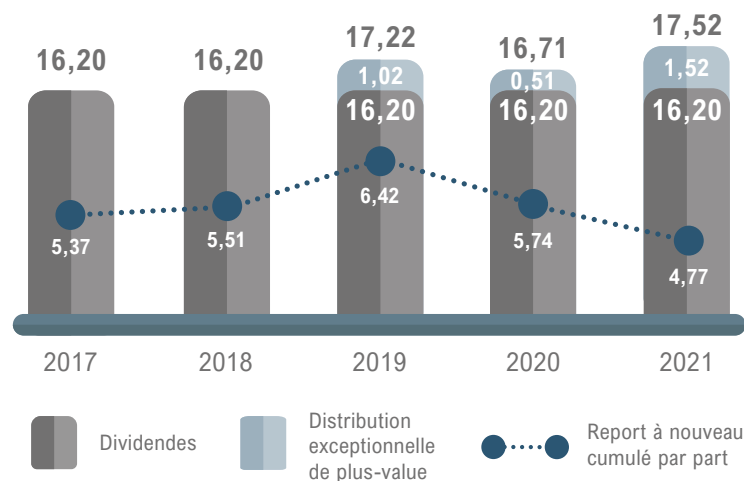
\*\*\* dont 0,72 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

## TAUX DE RENDEMENT INTERNE\* (TRI)

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2016 → 2021	2011 → 2021	2006 → 2021	2001 → 2021
<b>3,75 %</b>	<b>5,38 %</b>	<b>8,42 %</b>	<b>11,86 %</b>

\*Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

## Évolution du dividende & du report à nouveau (en € par part)



## Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>PRODUITS</b>										
Recettes locatives brutes	22,48	99,93%	22,88	98,89%	22,92	98,44%	22,35	99,25%	21,60	98,94%
Produits financiers avant prélèvements	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,02	0,07%	0,26	1,11%	0,36	1,56%	0,17	0,75%	0,23	1,06%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>22,50</b>	<b>100 %</b>	<b>23,14</b>	<b>100 %</b>	<b>23,28</b>	<b>100 %</b>	<b>22,51</b>	<b>100 %</b>	<b>21,83</b>	<b>100%</b>

## CHARGES

<b>CHARGES EXTERNES</b>										
Commission de gestion	2,40	10,67%	2,44	10,56%	2,39	10,25%	2,33	10,35%	2,33	10,69%
Autres frais de gestion	2,12	9,42%	1,05	4,54%	1,05	4,50%	1,13	5,00%	1,38	6,32%
Entretien du patrimoine	1,45	6,46%	1,61	6,98%	0,53	2,29%	0,28	1,22%	0,67	3,06%
Charges locatives non récupérables	1,76	7,84%	2,45	10,57%	2,33	9,99%	2,12	9,40%	2,24	10,27%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>7,74</b>	<b>34,40%</b>	<b>7,55</b>	<b>32,64%</b>	<b>6,29</b>	<b>27,03%</b>	<b>5,85</b>	<b>25,97%</b>	<b>6,63</b>	<b>30,35%</b>

## AUTRES CHARGES

Amortissements nets du patrimoine	0,01	0,03%	0,01	0,03%	0,01	0,03%	0,01	0,03%	0,01	0,03%
Autres amortissements nets	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	-0,95	-4,21%	-0,91	-3,91%	-0,32	-1,38%	0,60	2,67%	-0,03	-0,14%
Autres provisions nettes	-0,35	-1,56%	0,14	0,62%	0,02	0,09%	0,55	2,45%	0,01	0,07%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-1,29</b>	<b>-5,79%</b>	<b>-0,76</b>	<b>-3,31%</b>	<b>-0,29</b>	<b>-1,31%</b>	<b>1,16</b>	<b>5,11%</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,05%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>6,43</b>	<b>28,56%</b>	<b>6,79</b>	<b>29,33%</b>	<b>6,00</b>	<b>25,76%</b>	<b>7,01</b>	<b>31,12%</b>	<b>6,62</b>	<b>30,30%</b>

<b>RÉSULTAT COURANT</b>	16,07	71,44%	16,35	70,67%	17,28	74,24%	15,51	68,88%	15,22	69,70%
Report à nouveau	5,95	26,44%	5,61	24,25%	5,69	24,45%	6,58	29,23%	5,80	26,57%
Variation du report à nouveau	0,86	3,81%	0,15	0,66%	0,03	0,14%	1,07	4,75%	-0,62	-2,84%
Variation autres réserves	-0,63	-2,79%	1,15	4,95%	5,13	25,09%	0,02	22,88%	1,13	5,16%
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>16,20</b>	<b>72,01%</b>	<b>16,20</b>	<b>70,02%</b>	<b>16,20</b>	<b>69,59%</b>	<b>16,20</b>	<b>71,93%</b>	<b>16,20</b>	<b>74,20%</b>
Distribution exceptionnelle					1,02	4,39%	0,51	2,28%	1,32	6,04%
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b>	<b>16,20</b>	<b>72,01%</b>	<b>16,20</b>	<b>70,02%</b>	<b>17,22</b>	<b>73,98%</b>	<b>16,71</b>	<b>74,21%</b>	<b>17,52</b>	<b>80,24%</b>

Les éléments de l'exercice 2021 sont établis pour 1 062 686 parts en jouissance (moyenne annuelle).

Les chiffres présentés ci-dessus sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.

## Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2020	Variations 2021	Total au 31/12/2021
<b>+ Fonds collectés</b>	304 544	4 657	309 201
<b>+ Cession d'immeubles</b>	71 994	3 423	75 417
<b>+ Emprunts</b>	25 000	18 500	43 500
- Reconstitution R.A.N	-1 194	-68	-1 262
- Commissions de souscription	-14 343	-898	-15 241
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	-398 207	-14 105	-412 312
- Frais d'acquisition	-11 214	-934	-12 148
- Frais bancaires	-131	-328	-460
<b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-23 551</b>	<b>10 246</b>	<b>-13 305</b>

## Évaluation du patrimoine de la société (en €)

Valeur de la société en	2017	2018	2019	2020	2021
Capitaux propres au 31 décembre	250 296 378 263,73	268 463 176 267,67	282 206 491 272,00	288 630 097 271,61	<b>290 386 289</b> <b>270,25</b>
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	324 492 948 341,91	322 785 780 321,84	350 087 380 337,42	366 986 878 345,35	<b>380 298 714</b> <b>353,93</b>
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	324 492 948 341,91	300 737 150 299,85	321 336 291 309,71	326 653 208 307,39	<b>329 232 085</b> <b>306,40</b>
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	322 441 788 350,29	352 194 090 351,16	380 910 777 367,13	388 037 286 365,16	<b>392 629 344</b> <b>365,40</b>

Toutes les valeurs en bleu figurant dans ce tableau sont les valeurs en €/part.

Article D.441 I.1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)
				150					520
1	9	39	14	63	144	94	569	1 958	2 766
0,0%	0,1%	0,4%	0,1%	0,6%					
					0,5%	0,3%	1,9%	6,6%	9,3%

### (A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées	1	9	39	14	63	144	94	569	1 958	2 766
Montant total des factures concernées HT (en K€)										
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,1%	0,4%	0,1%	0,6%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						0,5%	0,3%	1,9%	6,6%	9,3%

### (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues	N/A					N/A				
Nombre total des factures exclues	N/A					N/A				

### (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)

Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs	Paiement à réception des factures par le client
---	--	---

## TRÉSORERIE

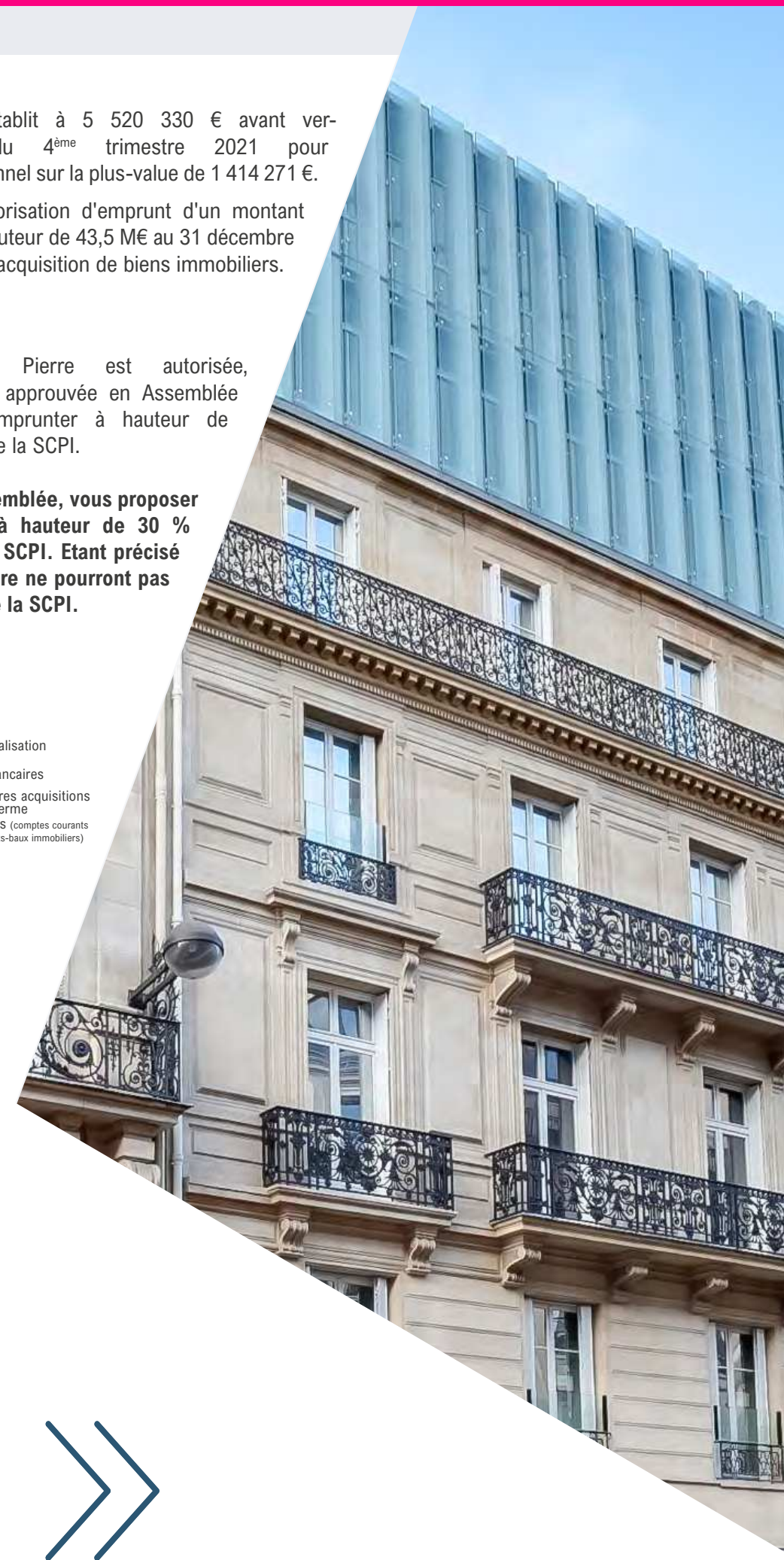
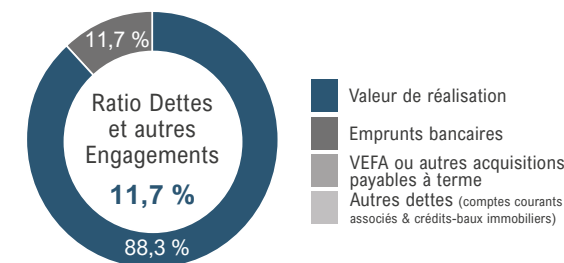
Au 31 décembre 2021, elle s'établit à 5 520 330 € avant versement de la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 pour 4 082 100 € et le versement exceptionnel sur la plus-value de 1 414 271 €.

Par ailleurs, la SCPI dispose d'autorisation d'emprunt d'un montant globale de 50 M€ qui est utilisée à hauteur de 43,5 M€ au 31 décembre 2021, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers.

### Recours à l'emprunt

La SCPI Aestiam Placement Pierre est autorisée, conformément à la 7<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 17 juin 2021 à emprunter à hauteur de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI.

**Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation à hauteur de 30 % maximum de la capitalisation de la SCPI. Etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder 20 % de la capitalisation de la SCPI.**



20 rue de la Boétie 75008 PARIS



## RÉGIME FISCAL DES REVENUS

Conformément à l'article 8 du Code Général des Impôts, les SCPI sont dotées de la transparence fiscale entraînant l'imposition entre les mains des associés.

Ainsi, les associés déclarent leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Aestiam Placement Pierre comprennent :

**Les revenus fonciers**, qu'ils soient de source française, allemande (depuis 2016), luxembourgeoise (depuis 2017) ou belge (depuis 2020) sont issus des loyers provenant de la location des immeubles, après imputation de diverses charges tels que les frais de gérance, les charges d'intérêt d'emprunt et l'imposition foncière.

En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus d'Allemagne par la SCPI Aestiam Placement Pierre ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale française. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt. En vertu de la Convention fiscale franco-luxembourgeoise du 1<sup>er</sup> avril 1958, les revenus locatifs perçus par la SCPI Aestiam Placement Pierre ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables au Luxembourg. Néanmoins, ces revenus doivent faire l'objet d'une déclaration à l'administration fiscale française. Dès lors, afin d'éviter la double imposition, le montant de l'impôt payé au Luxembourg sera imputé sur le montant de l'impôt sur le revenu français. Par ailleurs, en vertu de la Convention fiscale franco-belge du 26 décembre 1964, les revenus locatifs perçus de Belgique par la SCPI Aestiam Placement Pierre ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Belgique. Néanmoins, ces revenus doivent faire l'objet d'une déclaration à l'administration fiscale française. Dès lors, afin d'éviter la double imposition, le montant de l'impôt payé en Belgique sera imputé sur le montant de l'impôt sur le revenu français.

**Les revenus financiers**, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, s'applique un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % incluant à la fois les prélèvements sociaux de 17,2 % et l'imposition sur le revenu de 12,8 %. Ainsi, les revenus financiers mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

**Les plus-values de cession** qui découlent de la revente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement par durée de détention est de :

- ▶ 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- ▶ 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement par durée de détention est de :

- ▶ 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- ▶ 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- ▶ 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Les plus-values de cession pour un montant supérieur à 50 000 €, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

**L'impôt sur la fortune immobilière** : Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

Au visa de l'article 964 du Code général des impôts (CGI), sont soumises à cet impôt :

- ▶ **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- ▶ **Non Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1<sup>o</sup> de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2<sup>o</sup> du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

## I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2021					Revenu financier 2021	
En k€	Français	Allemand	Luxembourg	Belge	Revenu global	0,00 €
Revenu brut	21 238	313	1 847	286	Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Charges déductibles	-5 867	-89	-720	-	Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Intérêts d'emprunt	-404	-	-	-	Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Revenu net	14 966	224	1 127	286		
Soit par part en pleine jouissance (en €)	14,08	0,21	1,06	0,27		
<b>Soit un total par part en pleine jouissance (en €)</b>	<b>15,62</b>					
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0,03	0,19	0,08		

## II. PERSONNES MORALES

en k€	2021
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	16 172
Réintégrations	1 724
Déductions	-5 413
Plus value de cessions	1 729
<b>Résultat fiscal</b>	<b>14 212</b>
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	13,37
Résultat foncier de source allemande	0,21
Impôt acquitté en Allemagne	0,03
Résultat foncier de source luxembourgeoise	1,06
Impôt acquitté en Luxembourg	0,19
Résultat foncier de source belge	0,27
Impôt acquitté en Belgique	0,08

## Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)

	2017	2018	2019	2020	2021
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) <sup>(1)</sup>	16,04	16,09	17,45	12,79	14,08
Produits financiers brut	-	-	-	-	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) <sup>(1)</sup>	5,40	15,63	16,77	14,29	13,37
(1) Revenus fonciers de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	0,33	0,27	0,21	0,03	0,21
Impôt acquitté en Allemagne	-	0,05	0,03	0,005	0,03
(1) Revenus fonciers de source luxembourgeoise ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt luxembourgeois	0,28	1,58	0,52	0,18	1,06
Impôt acquitté au Luxembourg	-	0,35	0,13	0,06	0,19
(1) Revenus fonciers de source belge	-	-	-	0,08	0,27
Impôt acquitté en Belge	-	-	-	0,02	0,08



# 3

## COMPTES DE L'EXERCICE

AU 31/12/2021



# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION _____	33
ÉTAT DU PATRIMOINE _____	34
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES _____	35
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE _____	36
ANNEXES _____	37
DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE _____	48
DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT _____	50

## PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC-2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI. Les états financiers et leurs annexes sont présentés en kiloeuros ("K€"), avec arrondi au kiloeuro près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états ou pour certains totaux.

## L'ÉTAT DU PATRIMOINE

Il présente les éléments du patrimoine de la SCPI au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier.

## LE COMPTE DE RÉSULTAT

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

## L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

Un contrôle  
comptable et financier  
fiable et transparent

Alexandre Pitoiset  
Directeur administratif et financier



*"Le reporting financier chez AESTIAM s'appuie sur des outils digitaux qui nous permettent d'optimiser le traitement des données."*

Etat du patrimoine  
au 31 décembre 2021

en k€	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	33	-	33	-
Amortissements concessions	-27	-	-26	-
Constructions sur sol d'autrui	533	-	533	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-183	-	-178	-
Terrains et constructions locatives	343 789	380 299	331 252	366 987
Immobilisations en cours	-	-	75	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-2 692	-	-2 725	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>341 453</b>	<b>380 299</b>	<b>328 964</b>	<b>366 987</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF C	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF NC	-	-	-	-
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	334	334	333	333
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	3 779	3 779	3 382	3 382
Autres créances	748	748	2 155	2 155
Provision pour dépréciation des créances	-1 313	-1 313	-1 330	-1 330
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	5 520	5 520	242	242
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>9 068</b>	<b>9 068</b>	<b>4 782</b>	<b>4 782</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
Dettes financières	-48 287	-48 287	-35 024	-35 024
Dettes d'exploitation	-2 118	-2 118	-1 646	-1 646
Dettes diverses	-9 421	-9 421	-8 387	-8 387
Provisions pour risques et charges <sup>1</sup>	-91	-91	-59	-59
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-59 917</b>	<b>-59 917</b>	<b>-45 116</b>	<b>-45 116</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-217	-217	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-217</b>	<b>-217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>290 386</b>	<b>-</b>	<b>288 630</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>	<b>-</b>	<b>329 232</b>	<b>-</b>	<b>326 653</b>

<sup>(1)</sup> Les provisions pour risques et charges, s'élevant à -59 K€ au 31/12/20, étaient intégrées dans les provisions liées aux placements immobiliers et ont été réclassées, compte tenu de leur nature réelle, dans les passifs d'exploitation.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres  
au 31 décembre 2021

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	170 469	-	4 283	174 752
Capital remboursé	-7 882	-	-2 470	-10 352
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	78 035	-	5 515	83 550
Primes d'émission remboursée	-6 280	-	-2 672	-8 952
Primes de fusion	65 230	-	-	65 230
Prime de réduction de capital	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-26 072	-	-2 242	-28 314
Prélèvement sur prime de fusion	-8 442	-	-	-8 442
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	<b>5 341</b>	<b>-533</b>	<b>1 729</b>	<b>6 538</b>
<b>Réserves</b>	<b>12 667</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 667</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>6 823</b>	<b>-727</b>	<b>68</b>	<b>6 165</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>16 063</b>	<b>-16 063</b>	<b>16 172</b>	<b>16 172</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>	<b>-16 790</b>	<b>16 790</b>	<b>-17 216</b>	<b>-17 216</b>
<b>Acomptes sur distribution plus value</b>	<b>-533</b>	<b>533</b>	<b>-1 412</b>	<b>-1 412</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>288 630</b>	<b>-0</b>	<b>1 756</b>	<b>290 386</b>

Compte de résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

en k€	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	23 373	23 992
Loyers incidence Covid	-417	-833
Charges refacturées	6 479	6 454
Produits annexes	182	123
Reprise de provision pour gros entretien	1 001	1 058
Transfert de charges immobilières	4	13
<b>TOTAL I (produits immobiliers)</b>	<b>30 621</b>	<b>30 807</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-6 479	-6 454
Travaux de gros entretien	-710	-285
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-748	-418
Dotation aux provisions pour gros entretien	-967	-1 682
DAP des placements immobiliers	-6	-6
Autres charges immobilières	-1 635	-1 790
<b>TOTAL II (charges immobilières)</b>	<b>-10 546</b>	<b>-10 635</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)</b>	<b>20 075</b>	<b>20 172</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	14	16
Reprise de provisions pour créances douteuses	526	47
Transferts de charges d'exploitation	2 217	2 928
<b>TOTAL I (produits d'exploitation)</b>	<b>2 757</b>	<b>2 991</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	-2 481	-2 416
Charges d'exploitation de la société	-1 039	-755
Charges prélevées sur capitaux propres	-2 217	-2 928
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-14	-16
Dotation aux provisions d'exploitation	-91	-
Dépréciation des créances douteuses	-509	-620
<b>TOTAL II (charges d'exploitation)</b>	<b>-6 351</b>	<b>-6 735</b>
<b>Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)</b>	<b>-3 594</b>	<b>-3 744</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I (produits financiers)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-432	-414
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
<b>TOTAL II (Charges financières)</b>	<b>-432</b>	<b>-414</b>
<b>Résultat financier C = (I+II)</b>	<b>-432</b>	<b>-414</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	64	49
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	59	-
<b>TOTAL I (produits exceptionnels)</b>	<b>123</b>	<b>49</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II (Charges exceptionnelles)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I+II)</b>	<b>123</b>	<b>49</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>16 172</b>	<b>16 063</b>

## ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dont le total est de 290.386 K€ dégagant un bénéfice de 16.172 K€.

- L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication «non applicable» remplace les états «Néant» et est une information en elle-même.

### 1. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Évaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE

### 2. Informations sur les comptes

2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 État des amortissements	PRODUITE
2.4 État des provisions	PRODUITE
2.5 Écart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE

### 3. Informations diverses

3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	PRODUITE
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	PRODUITE
3.12 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.13 Variation de capital	PRODUITE
3.14 Informations complémentaires	PRODUITE
3.15 Commission d'arbitrage des actifs immobiliers	PRODUITE
3.16 Evènements significatifs	PRODUITE

## I. INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

### 1.1 Modes et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

- ▶ continuité de l'exploitation,
- ▶ permanence des méthodes,
- ▶ indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

Conformément aux dispositions du CRC N° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2015 :

**A- Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :**

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges puis imputées sur la prime d'émission.

**B- Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :**

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

**C- Commissions versées à la société de gestion :**

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion une commission calculée sur le prix de souscription des parts - prime d'émission incluse - et finançant les frais de collecte et de recherche de nouveaux investissements.

Les commissions de souscription sont prélevées sur la prime d'émission.

A compter de 2019, une commission d'arbitrage des actifs immobiliers est également versée à la société de gestion en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cession d'actif immobilier.

Cette commission est calculée sur le prix net vendeur des actifs cédés :

- ▶ 2,5 % du prix net vendeur de l'actif cédé pour toute cession d'un prix allant jusqu'à 2 millions d'euros ;
- ▶ 1,5 % du prix net vendeur de l'actif pour toute cession d'un prix supérieur à 2 millions d'euros ;

Les commissions d'arbitrage sont prélevées sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

### 1.2 Evaluation des immeubles

Le patrimoine immobilier est porté à l'état du patrimoine selon la méthode du coût historique, la valeur brute de l'immobilisation est constituée par le prix de revient.

### 1.3 Plan pluriannuel d'entretien

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante. Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

La situation de la provision pour gros entretien est la suivante au 31/12/2021 :

en k€	Dotaton			Reprise		Montant au provision 31/12/2021
	Montant provision au 31/12/2020	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
Dépenses prévisionnelles 2021	1 001				-1 001	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2022)	776		305			1 081
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2023)	394		421			815
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2024)	381		83			464
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2025)	173		71			244
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2026)			87			87
<b>Total</b>	<b>2 725</b>	<b>0</b>	<b>967</b>	<b>0</b>	<b>-1 001</b>	<b>2 692</b>

### 1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise

Les frais d'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

### 1.5 Valeur des terrains

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

## II. INFORMATIONS SUR LES COMPTES

### 2.1 Mouvements de l'actif immobilisé

en k€	À nouveau au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2021
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Cession de droits	33	-	-	33
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et immeubles	327 028	13 935	1 629	339 333
Constructions sur sol d'autrui	533	-	-	533
Agencements	4 162	245	-	4 407
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
Immobilisations en cours	75	-	75	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Dépôts et cautionnements divers	333	53	52	334
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>332 163</b>	<b>14 233</b>	<b>1 756</b>	<b>344 640</b>

### 2.2 Liste des immeubles

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>Bureaux</b>					
02000003	34 QUAI DE MAGELLAN 44000 NANTES FRANCE	01/01/2015 **	100	969	1 200 000
02000007	141 AVENUE DE VERDUN 92130 ISSY LES MOULINEAUX FRANCE	01/01/2015 **	33	562	1 127 000
02000008	12-14 RUE WOLFENBUTTEL 92310 SEVRES FRANCE	01/01/2015 **	100	927	783 000
02000011	QUARTIER DE LA GARE 45000 ORLEANS FRANCE	01/01/2015 **	50	1 187	1 547 829
02000013	45 BIS ROUTE DES GARDES 92190 MEUDON FRANCE	01/01/2015 **	100	684	1 028 000
02000020	1 RUE DU PRE SAINT GERVAIS 93500 PANTIN FRANCE	01/01/2015 **	100	824	1 390 000
02000021	6 RUE ALBERT EINSTEIN 94000 CRETEIL FRANCE	01/01/2015 **	100	977	1 179 000
02000023	LA GRANDE BORDE 31328 LABEGE FRANCE	01/01/2015 **	100	624	504 000
02000031	3 RUE NATIONALE 92100 BOULOGNE FRANCE	01/01/2015 **	100	88	220 000
02000042	34 AVENUE GAMBETTA 83400 HYERES FRANCE	01/01/2015 **	100	674	1 088 000
02000044	PARC DE BUSSEROLLES-BAT.ORCHIDEE 38240 MEYLAN ZIRST FRANCE	01/01/2015 **	100	1 490	1 311 000
02000052	90 RUE DE PARIS 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	01/01/2015 **	100	248	667 000
02000057	26 RUE DES CARMES 75005 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	100	228	814 000
02000063	14 RUE SCANDICCI 93500 PANTIN FRANCE	01/01/2015 **	100	70	28 000
02000065	6-8 RUE WOLFENBUTTEL 92310 SEVRES FRANCE	01/01/2015 **	100	670	571 000
02000066	42 BOULEVARD GUIST'HAU 44000 NANTES FRANCE	01/01/2015 **	100	397	924 000
02000068	29 RUE TRONCHET 75008 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	100	75	442 000
02000069	20 PLACE SALVADOR ALLENDE 59650 VILLENEUVE D'ASCQ FRANCE	01/01/2015 **	100	1 684	1 888 000

## 2.2 Liste des immeubles (suite)

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
02000072	34 QUAI MAGELLAN 44000 NANTES FRANCE	01/01/2015 **	100	842	1 045 000
02000076	2 RUE DU GENERAL PACTHOD 74133 SAINT JULIEN EN GENEVOIS FRANCE	01/01/2015 **	100	43	138 000
02000082	12 RUE EDMOND MICHELET 93360 NEUILLY PLAISANCE FRANCE	01/01/2015 **	100	2 722	2 128 712
02000084	33 RUE DES CHARDONNERETS 93290 TREMBLAY EN FRANCE FRANCE	01/01/2015 **	100	803	813 000
02000085	17 RUE DU PRESIDENT KRUGER 92400 COURBEVOIE FRANCE	01/01/2015 **	100	1 281	5 550 000
02000086	IND. 400 AVENUE ROUMANILLE 06410 BIOT-SOPHIA ANTIPOLIS FRANCE	01/01/2015 **	100	1 671	2 974 968
02000087	3 RUE NATIONALE 2E ETAGE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	01/01/2015 **	100	467	1 268 000
02000088	156-200 RUE DENIS PAPIN 76360 BARENTIN FRANCE	01/01/2015 **	100	1 258	2 068 000
41000005	VOIE NUMERO 2 - LABEGE INNOPOLE 31328 LABEGE CEDEX FRANCE	04/12/1986	100	706	579 946
41000006	10 PLACE SALVADOR ALLENDE 59650 VILLENEUVE D'ASCQ FRANCE	16/01/1987	100	1 040	802 982
41000007	29 BD VINCENT DELPECH 13006 MARSEILLE FRANCE	30/01/1987	100	435	461 335
41000008	29 BD VINCENT DELPUECH 13006 MARSEILLE FRANCE	14/06/1988	100	527	626 759
41000010	131 RUE DE PARIS 91300 MASSY FRANCE	30/03/1987	100	1 712	3 120 744
41000011	2 RUE GIOTTO 31520 RAMONVILLE FRANCE	14/05/1987	100	1 006	901 223
41000012	989 RUE CROIX VERTE PROLONGEE 34100 MONTPELLIER FRANCE	26/06/1987	100	880	1 006 359
41000013	TRAVERSE DE LA PENNE 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE FRANCE	07/08/1987	100	722	685 591
41000015	136 BD HAUSSMANN 75008 PARIS FRANCE	27/11/1987	100	378	1 653 794
41000017	740 AVENUE DES APOTHECAIRES 34000 MONTPELLIER FRANCE	22/06/1988	100	311	289 841
41000018	20 RUE LOUIS GUERIN 69100 VILLEURBANNE FRANCE	30/12/1987	100	599	446 868
41000019	98 RUE ALBERT CALMETTE 78350 JOUY EN JOSAS FRANCE	31/12/1987	100	1 101	1 901 390
41000020	70 AVENUE DE HAMBourg 13008 MARSEILLE FRANCE	28/01/1988	100	677	1 043 762
41000021	11 BD DE LA GRANDE THUMINE 13090 AIX EN PROVENCE FRANCE	23/03/1988	100	774	985 818
41000023	3 CHEMIN DU PALAY 31400 TOULOUSE FRANCE	12/10/1988	100	868	953 835
41000025	41 RUE SAINTE ANNE DE BARABAN 69441 LYON CEDEX FRANCE	27/10/1988	100	893	719 490
41000026	3 RUE DE LA RAINIERE 44077 NANTES CEDEX 03 FRANCE	28/11/1988	100	1 253	1 461 119
41000027	6 RUE ALBERT EINSTEIN 94000 CRETEIL FRANCE	30/11/1988	100	1 164	1 452 559
41000028	185 RUE LEON BLUM 34000 MONTPELLIER FRANCE	19/12/1988	100	1 602	2 465 165
41000029	68 COURS ALBERT THOMAS 69008 LYON FRANCE	29/12/1988	100	1 007	1 250 096
41000030	68 COURS ALBERT THOMAS 69008 LYON FRANCE	21/09/1989	100	511	657 620
41000031	RUE DU PROFESSEUR LAVIGNOLLE 33000 BORDEAUX FRANCE	31/12/1988	100	774	813 885
41000032	1 RUE JEAN AMIEL 31700 BLAGNAC FRANCE	21/07/1989	100	614	685 351
41000033	25 RUE AUGUSTE PERRET 94042 CRETEIL FRANCE	21/09/1989	100	742	1 117 108
41000036	7 BD LOUIS XIV 59000 LILLE FRANCE	30/11/1989	100	1 010	1 259 782
41000039	33 RUE DES CHARDONNERETS 93290 TREMBLAY EN FRANCE FRANCE	15/12/1989	100	818	1 126 043
41000040	11-13 CHEMIN DU VIEUX CHENE 38240 ZIRST MEYLAN FRANCE	28/12/1989	100	3 616	3 021 040
41000041	16 AVENUE THIERS 06000 NICE FRANCE	02/02/1990	100	1 078	1 674 387
41000042	AV. JR GUILBERT DE LA LAUZIERE 13290 AIX LES MILLES FRANCE	28/12/1990	100	1 042	1 299 398
41000043	206 RUE DE GERLAND 69007 LYON FRANCE	01/07/1991	100	675	904 120
41000046	7 BD LOUIS XIV 59000 LILLE FRANCE	01/01/2002 *	100	923	1 173 857
41000049	16 AVENUE THIERS 06000 NICE FRANCE	01/01/2002 *	100	1 021	975 674
41000050	1025 RUE HENRI BECQUEREL 34036 MONTPELLIER FRANCE	01/01/2002 *	100	693	655 531
41000052	AV. GUILLIBERT DE LA LAUZIERE 13290 AIX LES MILLES FRANCE	01/01/2002 *	100	1 042	1 189 102
41000053	17 AVENUE DU PARC 91380 CHILLY MAZARIN FRANCE	01/01/2002 *	100	1 976	1 387 286
41000055	206 RUE DE GERLAND 69007 LYON FRANCE	01/01/2002 *	100	1 641	1 494 000
41000060	27 RUE DE BUZENVAL 75020 PARIS FRANCE	01/01/2002 *	100	735	2 012 327
41000061	11 RUE MAURICE GRANDCOING 94200 IVRY FRANCE	01/01/2002 *	100	275	346 335

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
41000063	20 BIS RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS FRANCE	01/01/2002 *	100	185	1 067 143
41000074	6 RUE D'UZES 75002 PARIS 2EME FRANCE	01/01/2002 *	100	1 320	2 866 042
41000076	3 RUE NATIONALE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	23/03/2004	100	746	1 621 513
41000077	EUROPARC CRETEIL 94000 CRETEIL FRANCE	28/11/2005	100	1 169	1 648 319
41000079	2 RUE DE LA LOIRE 44000 NANTES FRANCE	25/03/2008	100	832	1 196 000
41000080	62 64 RUE DE JAVEL 75015 PARIS FRANCE	12/09/2013	100	968	4 980 000
41000082	4/4 BIS RUE DE LA GARE 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	21/07/2015	100	1 310	4 970 000
41000084	4 PLACE DE LA MARNE 77600 BUSSY ST GEORGES FRANCE	21/10/2016	100	274	1 030 000
41000088	1 RUE DE BRUGES 21000 DIJON FRANCE	13/04/2017	100	579	989 819
41000089	2/4 AVENUE DE GALILEE 31130 BALMA FRANCE	26/04/2017	100	7 554	21 293 200
41000091	38/40 PARC D'ACTIVITE DE CAPELLEN L-8308 CAPELLEN LUXEMBOURG	16/11/2017	100	7 756	29 757 256
41000092	8 ALLEE THEOPHILE GRAMME 87000 LIMOGES FRANCE	25/03/2019	100	5 704	13 025 950
41000093	103 BOULEVARD DE LA SALLE 45760 BOIGNY SUR BIONNE FRANCE	01/04/2019	100	4 208	8 867 500
41000094	32 AVENUE DU PAVE NEUF 93160 NOISY LE GRAND FRANCE	19/06/2019	100	11 111	24 360 721
41000099	PLACE SALVADOR ALLENDE 59491 VILLENEUVE D ASCQ	22/12/2021	100	2 079	2 850 010
42000001	ZAC du pôle technologique 13013 MARSEILLE	20/12/2021	100	4 769	8 160 000
44000002	RUE DES BEGUINES 95800 CERGY ST CHRISTOPHE FRANCE	01/01/2015 **	50	1 770	1 610 000
44000005	PARC ACTIVITE GRANDS CRUS 21300 CHENOVE FRANCE	01/01/2015 **	100	744	460 000
44000009	TECHNOCLUB - BATIMENT H 31700 BLAGNAC FRANCE	01/01/2015 **	100	631	630 000
44000011	AVENUE JOSEPH ABRIA 33000 BORDEAUX FRANCE	01/01/2015 **	100	673	950 000
44000016	PARC DE BUSSEROLLES-BAT.MYOSOTIS 38240 MEYLAN ZIRST FRANCE	01/01/2015 **	100	1 512	1 430 000
44000017	LE PULSAR 38000 GRENOBLE FRANCE	01/01/2015 **	100	1 260	1 680 000
44000018	RUE PORTE NEUVE 44000 NANTES FRANCE	01/01/2015 **	100	353	460 000
44000019	6 RUE ALAIN COLAS 44000 NANTES FRANCE	01/01/2015 **	100	1 609	2 170 000
44000023	9 RUE CLAUDE CHAPPEE 57000 METZ FRANCE	01/01/2015 **	100	870	830 000
44000024	MINI PARC 8 ET 14 ALLEE LAKANAL 59650 VILLENEUVE D'ASCQ FRANCE	01/01/2015 **	100	1 149	1 130 000
44000028	51 AVENUE JEAN JAURES 69007 LYON FRANCE	01/01/2015 **	100	418	580 000
44000030	RUE DU GEORGES EASTMAN 71100 CHALON SUR SAONE FRANCE	01/01/2015 **	100	1 011	780 000
44000033	LE MANDINET II 77185 LOGNES FRANCE	01/01/2015 **	100	3 073	2 815 000
44000034	L'EDISON 78280 GUYANCOURT FRANCE	01/01/2015 **	100	455	570 000
44000036	119-121 GRANDE RUE 92310 SEVRES FRANCE	01/01/2015 **	100	512	1 200 000
44000039	87-89 RUE DU GAL FELIX EBOUE 92130 ISSY LES MOULINEAUX FRANCE	01/01/2015 **	100	494	1 650 000
44000040	261 RUE DE PARIS 93100 MONTREUIL FRANCE	01/01/2015 **	100	741	1 340 000
44000041	IMMEUBLE SPAK 93561 ROSNY S/ BOIS FRANCE	01/01/2015 **	50	1 663	1 826 970
44000047	ESPACE VITON 13009 MARSEILLE FRANCE	01/01/2015 **	100	2 870	4 895 995
44000050	27/37 RUE BALARD 75015 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	100	124	490 000
44000051	121-123 RUE DU VX PONT DE SEVRES 92100 BOULOGNE FRANCE	01/01/2015 **	100	1 600	4 850 000
44000053	29 RUE TAITBOUT 75009 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	100	407	1 950 000
44000057	2/4 RUE DE BONE 92160 ANTONY FRANCE	01/01/2015 **	100	2 152	4 100 000
44000059	172 RUE DE PARIS 59000 LILLE FRANCE	01/01/2015 **	100	1 282	2 200 000
44000062	3 RUE NATIONALE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	01/01/2015 **	100	348	1 170 000
44000064	6 RUE DES VERDIERS 76290 MONTVILLIERS FRANCE	01/01/2015 **	100	505	750 000
FP000104	3 RUE NATIONALE 92100 BOULOGNE FRANCE	01/01/2015 **	75	1 113	2 795 616
FP000105	ROUTE DE GISY 91570 BIEVRES FRANCE	01/01/2015 **	67	1 437	1 612 000
FP000106	1 RUE DE CHAZELLES 75017 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	50	105	610 000
FP000107	80/88 AVENUE DU GENERAL LECLERC 78220 VIROFLAY FRANCE	01/01/2015 **	33	674	1 190 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
FP000111	35 RUE PERGOLESE 75016 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	45	63	252 000
FP000130	11/15 AVENUE LEBRUN 92160 ANTONY FRANCE	09/01/2017	50	6 011	22 300 000
<b>SOUS-TOTAL BUREAUX</b>				<b>146 496</b>	<b>277 260 085</b>

<b>Commerces</b>					
02000032	35 RUE GAMBETTA 44000 NANTES FRANCE	01/01/2015 **	100	112	157 000
02000035	47 AVENUE DE VERSAILLES 75116 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	100	71	376 000
02000036	CENTRE D'AFFAIRES OFF SHORE 31320 LABEGE INNOPOLE FRANCE	01/01/2015 **	100	494	732 000
02000043	RESIDENCE DES BASTIONS 71100 CHALONS SUR SAONE FRANCE	01/01/2015 **	100	465	639 000
02000046	358 RUE DE VAUGIRARD 75015 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	100	59	422 000
02000049	38 RUE DES MARTYRS 75009 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	100	31	355 000
02000050	151 RUE SAINT MARTIN 75003 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	100	140	690 000
02000055	26 BOULEVARD DE LA LIBERTE 59800 LILLE FRANCE	01/01/2015 **	100	314	348 000
02000061	188 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE 92200 NEUILLY SUR SEINE FRANCE	01/01/2015 **	100	100	834 000
02000062	381 RUE DE VAUGIRARD 75015 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	100	117	632 000
02000074	99 RUE ORDENER 75018 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	100	55	381 000
02000077	101 RUE DE PRONY 75017 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	100	135	689 000
02000078	50 RUE LOUIS ROQUIER 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	01/01/2015 **	100	72	361 000
02000079	107 COURS EMILE ZOLA 69100 VILLEURBANNE FRANCE	01/01/2015 **	100	276	478 000
02000083	36 A 50 RUE DONZELOT 93300 NEUILLY SUR MARNE FRANCE	01/01/2015 **	100	1 116	1 136 000
41000003	13/15 RUE THIERS 64100 BAYONNE FRANCE	05/09/1986	100	325	312 520
41000054	101 RUE SAINT DOMINIQUE 75007 PARIS FRANCE	01/01/2002 *	100	133	1 204 347
41000056	1 A 5 PLACE PAUL CLAUDEL 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX FRANCE	01/01/2002 *	100	363	365 878
41000065	255 AVENUE DU PRADO 13008 MARSEILLE FRANCE	01/01/2002 *	100	1 318	2 027 572
41000066	89 RUE DE SEINE 75006 PARIS FRANCE	01/01/2002 *	100	50	533 572
41000067	27-29 AVENUE DU GENERAL LECLERC 75014 PARIS FRANCE	01/01/2002 *	100	50	205 806
41000068	15 RUE DE PASSY 75016 PARIS FRANCE	01/01/2002 *	100	163	1 615 960
41000069	32 RUE DE LA SALIE 64100 BAYONNE FRANCE	01/01/2002 *	100	115	304 898
41000070	167 BOULEVARD SAINT GERMAIN 75006 PARIS FRANCE	01/01/2002 *	100	40	487 837
41000071	95 RUE DE SEINE 75006 PARIS FRANCE	01/01/2002 *	100	111	487 837
41000072	10 BIS BOULEVARD JEAN JAURES 92100 BOULOGNE FRANCE	01/01/2002 *	100	101	396 367
41000073	19 21 RUE AUGUSTE MOUNIE 92160 ANTONY FRANCE	01/01/2002 *	100	474	1 006 164
41000081	17A AVENUE DU Dr ARNOLD 75012 PARIS FRANCE	07/02/2014	100	1 910	5 496 482
41000087	12/28 RUE DIDEROT 92000 NANTERRE FRANCE	25/07/2017	100	1 666	4 987 500
44000006	4-6 RUE STEPHEN LIEGEARD 21000 DIJON FRANCE	01/01/2015 **	100	484	1 980 000
44000012	5-7 ALLEE PAUL RIQUET 34500 BEZIERS FRANCE	01/01/2015 **	100	90	123 000
44000037	AXE DE SEINE 92130 ISSY LES MOULINEAUX FRANCE	01/01/2015 **	100	156	670 000
44000038	114 BOULEVARD JEAN JAURES 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	01/01/2015 **	100	185	1 800 000
44000052	45 RUE HOUDAN 92330 SCEAUX FRANCE	01/01/2015 **	100	60	480 000
44000054	13 RUE DE TALLEYRAND 51100 REIMS FRANCE	01/01/2015 **	100	691	1 190 000
44000056	25/35 RUE DE L'EGLISE 92160 ANTONY FRANCE	01/01/2015 **	100	96	205 000
44000060	RUE DU GENERAL DONZELOT 93330 NEUILLY SUR MARNE FRANCE	01/01/2015 **	100	787	1 390 000
FP000109	9 RUE DE MAUBEUGE 75009 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	68	111	506 000
<b>SOUS-TOTAL COMMERCES</b>				<b>13 036</b>	<b>36 006 739</b>

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>Enseignement</b>					
41000098	90 RUE BONTE POLLET 59000 LILLE FRANCE	23/09/2021	100	1 124	2 925 000
FP000108	30/32 QUAI DE LA LOIRE 75019 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	63	376	915 000
<b>SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT</b>				<b>1 500</b>	<b>3 840 000</b>

<b>Hôtels/Séminaires</b>					
FP000128	17 RUE NATIONALE 60540 BELLE EGLISE FRANCE	14/09/2016	10	1 103	1 679 610
FP000129	SCHLOSSALLEE 1 - Krickenbecker Seen DE_41334 NETTETAL DEUTSCHLAND	07/10/2016	20	3 250	4 251 024
FP000140	67/69 AVENUE DES PLEIADES BE 1200 WOLUWE SAINT LAMBERT BELGIQUE	31/01/2020	19	1 918	3 185 459
FP000141	112 RUE DES ARBALESTRIERS BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	19	1 256	4 031 249
FP000142	27 BOULEVARD CHARLES QUINT BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	19	741	2 452 761
<b>SOUS-TOTAL HOTEL / SEMINAIRES</b>				<b>8 268</b>	<b>15 600 103</b>

<b>Locaux d'activités</b>					
02000024	TRAPPES 78190 SAINT QUENTIN EN YVELINES FRANCE	01/01/2015 **	100	1 155	984 000
<b>SOUS-TOTAL LOC. ACTIVITES</b>				<b>1 155</b>	<b>984 000</b>

<b>Parkings</b>					
02000022	AVENUE DU GENERAL DE GAULLE 94000 CRETEIL FRANCE	01/01/2015 **	100	0	23 000
41000004	138 AVENUE VICTOR HUGO 75016 PARIS FRANCE	29/10/1986	100	0	5 730
<b>SOUS-TOTAL PARKINGS</b>				<b>0</b>	<b>28 730</b>

<b>Bureaux/Commerces</b>					
41000090	76/104 AVENUE DU PDT KENNEDY 75016 PARIS FRANCE	14/06/2017	100	1 430	10 025 000
44000026	208 AVENUE BERTHELOT 69007 LYON FRANCE	01/01/2015 **	100	498	400 000
<b>SOUS-TOTAL BUREAUX / COMMERCES</b>				<b>1 929</b>	<b>10 425 000</b>

<b>TOTAL SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE</b>				<b>172 383</b>	<b>344 144 657</b>
--	--	--	--	----------------	--------------------

## 2.3 État des amortissements

en k€	À nouveau au 01/01/2021	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Cessions des droits	-26	-1	-	-27
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Construction sur sol d'autrui	-178	-5	-	-183
<b>Charges à répartir</b>				
Frais d'acquisition	1 812	-	-	1 812
Amortissement des frais d'acquisition	-1 749	-14	-	-1 763
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>-14</b>	<b>-</b>	<b>49</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>- 141</b>	<b>- 20</b>	<b>-</b>	<b>- 161</b>

## 2.4 État des provisions

Les provisions pour risques et charges présentées dans l'état du patrimoine au 31/12/2020, étaient classées en tant que provisions liées aux placements immobiliers. Au 31/12/2021 compte tenu de leur nature réelle, elles ont été reclassées dans les passifs d'exploitation car liées à des risques locataires.

en k€	À nouveau au 01/01/2021	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2021
<b>1. Pour dépréciation</b>				
des comptes clients	-1 330	-509	526	-1 313
<b>2. Pour gros entretien</b>				
Provision pour gros entretien	-2 725	-967	1 001	-2 692
<b>3. Pour risques et charges</b>				
Actif cédé Saclay - Rappel charges	-59		59	-
Bayonne - Travaux et réajustement loyer à la baisse		-62		-62
Créteil - Consommation énergie locatives		-3		-3
Dijon - Réajustement loyer à la baisse		-12		-12
Technopôle - Divers		-14		-14
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>- 59</b>	<b>- 91</b>	<b>59</b>	<b>- 91</b>
<b>TOTAL</b>	<b>- 4 113</b>	<b>- 1 567</b>	<b>1 585</b>	<b>- 4 096</b>

## 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat 2020 était de 16.063 K€. Il a été distribué un dividende de 16.790 K€ et la différence, soit -727 K€, a été prélevée sur le report à nouveau.

## 2.7 Variation du report à nouveau

Conformément à la décision prise par les associés lors de l'assemblée générale mixte en juin 2017, il a été procédé sur l'exercice à la reconstitution du poste report à nouveau en prélevant sur la prime d'émission, afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existant comme suit :

	en k€
Report à nouveau au 01/01/2021	6 823
Affectation du résultat 2020	-727
Reconstitution du report à nouveau 5,74 euros sur nouvelle part souscrite soit 5,74 * 11 853	68
<b>Total du report à nouveau au 31/12/2021</b>	<b>6 165</b>

## III. INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1 Produits à recevoir

Ils figurent dans les comptes suivants de l'état du patrimoine :

en k€	Solde au 31/12/2021
Charges locatives à régulariser	404
Factures à établir	56
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>461</b>
Autres créances : Avoirs à recevoir	19
Autres créances : produits à recevoir exédents taxes foncières cession actif + garantie locative	483
autres créances : Etat produits à recevoir	17
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>519</b>
<b>TOTAL</b>	<b>980</b>

### 3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

en k€	Solde au 31/12/2021
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	-323
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	-510
Dettes d'exploitation - Locataires avoir à établir	-286
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-1 119</b>
Dettes diverses - Charges à payer	-11
Dettes diverses - Charges d'état à payer	-660
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-671</b>
Dettes financières - Intérêts courus à payer	-144
<b>TOTAL</b>	<b>- 1 933</b>

## 3.4 Produits constatés d'avance

en k€	31/12/2021
Le Métroport (Villeneuve d'Ascq) financement vendeur vacance locative	-100
L'Euclide (Marseille) financement vendeur franchise loyer	-117
<b>TOTAL</b>	<b>-217</b>

## 3.7 Produits exceptionnels

en k€	31/12/2021
Produit exceptionnel - ajustement compte associés	45
Produit exceptionnel - mandataire compte client clôturé	19
Produit exceptionnel - reprise prov. risque actif Saclay	59
<b>TOTAL</b>	<b>123</b>

## 3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

La SCPI a souscrit différents emprunts dont les en cours à la clôture 2021 sont :

- Un prêt d'une durée de 8 ans, effet au 15/09/2021, souscrit auprès de la banque Crédit Lyonnais pour un montant de 22 M€, à un taux fixe de 1,734 % ;
- Un prêt d'une durée de 2 ans, effet au 29/01/2020, souscrit auprès de la banque la Caisse d'Épargne pour un montant de 10 M€ au taux variable de 1,23% ;
- Un prêt d'une durée de 3 ans, effet au 31/08/2021, souscrit auprès de la banque Palatine pour un montant de 18 M€ au taux variable de 1,35%.

Ventilation par maturité résiduelle (en K€)	jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>	-	-	-	-
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-	-22 000	-22 000
<b>Emprunts à taux variable</b>	-	-	-	-
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-10 000	-11 500	-	-21 500
<b>TOTAUX</b>	<b>-10 000</b>	<b>-11 500</b>	<b>-22 000</b>	<b>-43 500</b>

## 3.10 Cession de parts

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

## 3.11 Engagements hors bilan

En garantie de l'emprunt, la SCPI a consenti à la Banque Palatine une promesse hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang portant sur l'immeuble situé à Balma, la valeur de l'actif est estimée à environ 18 millions d'euros.

Pour l'emprunt souscrit au Crédit Lyonnais, la garantie hypothécaire porte sur les biens immobiliers situés à Noisy Le Grand au 32 rue du Pavé Neuf et rue de la Gare à Levallois affichant des valeurs comptables respectives de 17.820 K€ et 4.180 K€.

## 3.12 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 380.299 K€.



### 3.13 Variation de capital

Sur l'exercice 2021, il a été souscrit 27.996 parts partiellement compensées par le retrait de 16.143 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2021 s'élève ainsi à 164.400 K€, divisé en 1.074.511 parts sociales de 153,00 € de valeur nominale.

### 3.14 Informations complémentaires

#### Honoraires du commissaire aux comptes

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 70.000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

#### Distribution exceptionnelle

Les diverses cessions d'actifs sur l'exercice 2021 ont généré pour la SCPI une plus-value nette de 1.794 K€. La société de gestion propose de faire bénéficier les associés de ces opérations en distribuant exceptionnellement 1.412 K€ soit un complément de 1,32 € par part qui sera prélevé sur le compte de plus-value.

#### Mouvements de patrimoine

Votre SCPI a investi sur l'exercice 2021, 13.935k€ pour l'acquisition de trois actifs :

- Un immeuble de bureau d'une surface 1.124 m<sup>2</sup> pour un prix de 2.925 K€ à Lille ;
- Un immeuble de bureau d'une surface 2.079 m<sup>2</sup> pour un prix de 2.850 K€ à Villeneuve d'Ascq ;
- Un immeuble de bureau d'une surface 4.769 m<sup>2</sup> pour un prix de 8.160 K€ à Marseille.

Par ailleurs deux immeubles ont été cédés sur l'exercice :

- Un bien situé galerie Point Show à Paris ;
- Un bien situé rue de la Hache à Nancy ;

pour une valeur totale de 3.480 K€, générant une plus-value de 1.794 K€.

### 3.15 Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

Sur l'année 2021, les commissions d'arbitrage versées à la société de gestion s'élèvent à 57 K€.

### 3.16 Événements significatif

La crise sanitaire liée au COVID-19 et les différentes mesures sanitaires mises en place en 2020 et 2021 ont continué à avoir des impacts sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021, avec néanmoins un impact plus faible sur la rentabilité de la SCPI qu'en 2020. En effet, le montant des franchises COVID accordées s'est élevé en 2021 à -417 K€ contre -833 K€ en 2020.



100/102 avenue du Président Kennedy  
75016 PARIS

## DÉTAIL DE L'ACTIF

en k€

31/12/2021

31/12/2020

### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Bâtiments	339 333	327 028
Agencements	4 407	4 162
Frais d'acquisition des immeubles	1 812	1 812
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-1 763	-1 749
<b>Total terrains et constructions locatives</b>	<b>343 789</b>	<b>331 252</b>

### LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Locataires	2 892	3 219
Factures à établir	56	4
Charges à régulariser	404	7
Autres débiteurs	426	153
<b>Total locataires et comptes rattachés</b>	<b>3 779</b>	<b>3 382</b>

### AUTRES CRÉANCES

TVA crédit	-	1 376
TVA déductible	30	30
TVA à régulariser	50	68
Produit à recevoir - Etat	17	48
Produit à recevoir	483	396
Avoirs à recevoir	137	230
Débiteurs divers	31	8
<b>Total autres créances</b>	<b>748</b>	<b>2 155</b>

### DISPONIBILITÉS

Comptes bancaires courants	5 520	242
Comptes à terme	-	-
<b>Total disponibilités</b>	<b>5 520</b>	<b>242</b>

## DÉTAIL DU PASSIF

en k€

31/12/2021

31/12/2020

### DETTES FINANCIÈRES

Dettes bancaires	-43 500	-25 000
Comptes bancaires créditeurs	-	-5 382
Dépôts et cautionnements	-4 643	-4 526
Intérêts courus	-144	-116
Autres dettes financières	-	-
<b>Total dettes financières</b>	<b>-48 287</b>	<b>-35 024</b>

### DETTES D'EXPLOITATION

Factures Non Parvenues	-323	-414
Fournisseurs d'exploitation	-118	-51
Charges à régulariser	-510	-468
Locataires créditeurs	-524	-576
Dettes gérance	-358	-88
Avoirs à établir	-286	-49
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>-2 118</b>	<b>-1 646</b>

### DETTES DIVERSES

TVA	-697	-608
Charges d'état à payer	-660	-404
Associés	-8 047	-7 358
Autre	-18	-17
<b>Total dettes diverses</b>	<b>-9 421</b>	<b>-8 387</b>

<b>PRODUITS</b>	en k€	31/12/2021	31/12/2020
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>			
Refac provisions sur charges		3 546	3 621
Refacturation taxe foncière		2 447	2 402
Refacturation taxe bureaux		448	412
Divers refacturations		38	19
<b>Total charges refacturées</b>		<b>6 479</b>	<b>6 454</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>			
Refacturations privatives assujetties à TVA		49	1
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)		132	122
<b>Total produits annexes</b>		<b>182</b>	<b>123</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>			
Indemnités d'assurance		4	13
<b>Total transferts de charges immobilières</b>		<b>4</b>	<b>13</b>
<b>TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission		882	1 478
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital		16	30
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission		934	1 241
Frais de souscription d'emprunt		328	49
Commissions sur arbitrages		57	130
<b>Total transferts de charges d'exploitation</b>		<b>2 217</b>	<b>2 928</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits divers		64	49
Reprise provision s/risque exceptionnel		59	-
<b>Total produits exceptionnels</b>		<b>123</b>	<b>49</b>

<b>CHARGES</b>	en k€	31/12/2021	31/12/2020
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>			
Charges locatives non récupérables		-735	-418
Décret tertiaire		-14	-
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>		<b>-748</b>	<b>-418</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>			
Charges lots vacants		-722	-791
Taxes foncières non récupérables		-690	-695
Taxes bureaux non récupérables		-209	-290
Assurance		-6	-12
Taxes lots vacants		-8	-3
<b>Autres charges immobilières</b>		<b>-1 635</b>	<b>-1 790</b>
<b>Rémunération gérance</b>		<b>-2 481</b>	<b>-2 416</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>			
Honoraires experts		-106	-130
Honoraires commercialisation		-148	-36
Honoraires commissaires aux comptes		-70	-70
Honoraires avocats		-72	-58
Honoraires dépositaires		-40	-40
Honoraires architectes		-	-
Impôts et taxes		-166	-311
Information des associés		-76	-51
Conseils de surveillance		-24	-26
Pertes sur créances irrécouvrables		-298	-8
Charges exploitation diverses		-40	-25
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>-1 039</b>	<b>-755</b>
<b>CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES</b>			
Honoraires frais acquisition		-934	-1 241
Commissions souscription		-898	-1 509
Commissions d'arbitrage		-57	-130
Commissions souscription emprunts		-328	-49
<b>Charges prélevées sur capitaux propres</b>		<b>-2 217</b>	<b>-2 928</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS</b>			
Dépréciation des créances douteuses		-509	-620
Dotations Provisions Risques et Charges		-91	-
Amortissement frais d'acquisition		-14	-16
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions</b>		<b>-613</b>	<b>-636</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS</b>			
Dotations amortissements droit d'occupation		-1	-1
Dotations amortissements construction sur sol autrui		-5	-5
<b>Dotations aux amortissements immobiliers</b>		<b>-6</b>	<b>-6</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts		-432	-414
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts		-	-
<b>Charges financières</b>		<b>-432</b>	<b>-414</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Autres charges exceptionnelles		-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

# 4 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article «21 - Conseil de Surveillance» des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus, ils sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans, rééligibles.

La totalité des mandats des 12 membres arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2019 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021, soit en juin 2022.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature à la suite de l'appel inséré dans le bulletin d'information n°21-4 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.



## SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.  
À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 15 JUIN 2022

Mesdames, Messieurs les associés de Aestiam Placement Pierre,

Dans le cadre de sa mission d'assistance, de proposition et de contrôle, votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice 2021.

Nous avons pu reprendre le cours de nos réunions en "présentiel" depuis le mois de Novembre 2021. Les conséquences de la crise sanitaire ont eu un impact limité sur la gestion et les résultats de votre SCPI. Néanmoins la Société de Gestion demeure vigilante concernant la reprise de l'activité économique et le suivi des locataires mis en difficultés qui ne représentent néanmoins que 6 % du montants des loyers annuels (essentiellement la partie hôtellerie).

Au cours de nos réunions nous avons pu prendre connaissance des tableaux de suivi établis par la Société de Gestion et échanger sur les points suivants :

- Situation locative
- Situation comptable
- Présentation des arbitrages prévus sur le patrimoine
- Présentation des dossiers d'acquisitions

L'environnement économique de l'année 2021, avec le redémarrage de la croissance économique a permis de contenir les effets de la crise sanitaire :

- L'expertise immobilière au 31/12/2021 se traduit par une progression de 3,63 % à 380 298 714 € Hors droits d'enregistrement et + 0,57 % en périmètre constant.
- Le résultat comptable est de 15,22 € par part en baisse de 1,8 %.
- Le prix de souscription reste stable à 350 €.
- Les valeurs comptables, de réalisation, de reconstitution respectivement à 270,25 €/part, 306,40 €/part et 365,40 €/part demeurent pratiquement inchangées.
- La distribution quant à elle a progressé avec un dividende maintenu à 16,20 €/part et un versement exceptionnel de 1,32 €/part correspondant à une partie des plus-values réalisées en 2021. Le rendement a progressé passant de 4,77 % en 2020 à 5,01 % pour l'année 2021.
- Le report à nouveau est de 5 125 417 € soit 4,77 €/part, soit plus de 3 mois de loyers .

- Le taux d'occupation financier est de 86,90 % contre 87,07 %.

Des efforts ont été envisagés pour améliorer et dynamiser la collecte en 2022.

Ces performances nous permettent de figurer en bonne place dans le classement des SCPI de même catégorie.

Concernant les modes de financement le Société de Gestion a pu arbitrer certaines lignes court terme par des prêts consolidés sur 3 ans pour 18 000 000 € et 8 ans pour 22 000 000 € et 15 000 000 €. Cette évolution a pu être établie avant la hausse des taux qui commence à voir le jour du fait d'un retour à l'inflation, d'une forte reprise économique et d'une amorce de changement de la politique monétaire de la BCE.

Nous rendons hommage aux membres du Conseil qui ne peuvent pas se représenter à cause de la limite d'âge et plus particulièrement à Mr Alain FERRAGUT qui a été Président du Conseil pendant 30 ans. Nous les remercions vivement pour leur engagement au service des intérêts de notre SCPI.

La Société de Gestion soumet à votre vote 17 résolutions. Les membres du Conseil de Surveillance ont pu discuter et débattre concernant la résolutions n°16 qui a été approuvée à la majorité.

Tous les documents qui vous sont présentés nous ont été remis au préalable par notre Société de Gestion et n'appellent aucun commentaire de notre part quant à la régularité.

Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale.

Pour le Conseil de Surveillance  
Monsieur Jean-Claude BADIALI  
Président



32 avenue du Pavé Neuf  
93051 NOISY LE GRAND



# 5 COMMISSAIRE AUX COMPTES

Révision Conseil Audit Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY

Société de Commissariat aux Comptes  
membre de la Compagnie Régionale des  
Commissaires aux Comptes de Paris

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris  
Tél. 01 58 05 00 50  
rca@rca-paris.com  
SARL au capital de 26 800 €  
SIRET 411 608 508 00064



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

**- AESTIAM PLACEMENT PIERRE -**Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 164 400 183 € au 31 décembre 2021  
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

À l'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Placement Pierre,

**OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE à la fin de cet exercice.

**FONDEMENT DE L'OPINION****Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

**Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

**JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la

gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif qu'en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

**VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

**RESPONSABILITES DE LA SOCIETE DE GESTION**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

**RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

► Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion,

la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

► Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

► Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

► Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

► Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 1<sup>er</sup> avril 2022Révision Conseil Audit Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROYSociété de Commissariat aux Comptes  
membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris7 rue Ernest Cresson 75014 Paris  
Tél. 01 58 05 00 50  
rca@rca-paris.com  
SARL au capital de 26 800 €  
SIRET 411 608 508 00064

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2021

### - AESTIAM PLACEMENT PIERRE -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 164 400 183 € au 31 décembre 2021  
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

À l'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Placement Pierre,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### I – CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

#### II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

#### Avec AESTIAM

Dans le cadre de la variabilité du capital, votre SCPI a versé à la société AESTIAM une commission de souscription correspondant à 9% HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2021 s'élève à la somme de 898.188,67 euros et a été imputée sur la prime d'émission.

Nous vous précisons que votre SCPI a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la société AESTIAM correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération est calculée au taux de 9,50% sur les revenus locatifs et les produits financiers encaissés. Elle s'élève à 2.480.797,19 euros hors taxes pour l'exercice 2021.

Conformément aux statuts de votre SCPI, une commission d'arbitrage des actifs immobiliers est versée depuis 2019 à la société de gestion en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cession d'actif immobilier.

Cette commission est calculée sur le prix net vendeur des actifs cédés :

- 2,5 % du prix net vendeur de l'actif cédé pour toute cession d'un prix allant jusqu'à 2 millions d'euros ;
- 1,5 % du prix net vendeur de l'actif pour toute cession d'un prix supérieur à 2 millions d'euros ;

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2021 s'élève à la somme de 57.000 euros et a été imputée sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

Fait à Paris, le 1<sup>er</sup> avril 2022

Revision Conseil Audit Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY





# 6 ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## Aestiam Placement Pierre

Date de création (RCS) 22 Avril 1986  
N° d'immatriculation RCS 337 646 764 RCS Paris  
Échéance statutaire 22 avril 2050  
N° visa AMF SCPI n° 19-01 du 12 février 2019  
Capital statutaire maximum 231 030 000€  
Type de SCPI Bureaux  
Capital Variable



# ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

S.A.S au capital de 400 000 €  
Siège social : 9 rue de Téhéran - 75 008 PARIS  
RCS PARIS 642 037 162  
Tél : 01 78 95 72 00

N° TVA intracommunautaire :  
FR 55 642 037 162 - Société de Gestion de Portefeuille  
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM  
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

## DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

**Président :**  
Monsieur **Alexandre CLAUDET**

## INFORMATION DES ASSOCIES

Madame **Somprathana TRUONG**  
**Responsable de la relation clients**  
Tel : 01 55 52 53 16

*Site internet :* [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

*Titulaire*

**Société Révision Conseil Audit Expertise**  
Madame **Hélène LEROY**  
7, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)  
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 Juin 2016  
et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur  
les comptes au 31 décembre 2021, mandat renouvelable  
en juin 2022.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2022

*Président*  
Monsieur **Jean Claude BADIALI**  
Mas des Sources / Quartier les Molières – ARPHY (30120)

*Vice-Président*  
Monsieur **Jean-Philippe RICHON**  
7 allée des Poiriers - LAXOU (54250)

*Secrétaire*  
Monsieur **Pascal SCHREINER**  
28 rue des Roses - MARLENHEIM (67520)

## MEMBRES

Monsieur **Alain FERRAGUT**  
4 rue de l'Eolienne - BOUC BEL AIR (13320)

Madame **Dany PONTABRY**  
28 boulevard Tripet - CANNES (06400)

Monsieur **Alain POUCH**  
10 rue Arago - MONTAUBAN (82000)

Monsieur **Michel ROLAND**  
27 rue Cassette - PARIS (75006)

**Société MARSEILLAISE DE CREDIT**  
Représentée par Monsieur **Alain CLAVERIE**  
75 rue Paradis - MARSEILLE (13006)

Monsieur **Bernard PAULET**  
210 boulevard Bineau - NEUILLY SUR SEINE (92200)

**SC LA PERRIERE**  
Représentée par Monsieur **Joël MAITRE**  
3b rue Jean La Bruyère - VERSAILLES (78000)

**SCI DE L'OUEST**  
Représentée par Monsieur **Philippe BAILLON**  
41 rue Poliveau - PARIS (75005)

**Société SNRT SA**  
Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**  
11 rue Pierre Louis de Jabrun - Appart 403 -  
BORDEAUX Cedex (33074)

## EXPERT IMMOBILIER

**BPCE**  
10 place de la Coupole -  
CHARENTON LE PONT Cedex (94676)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 Juin 2017  
et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur  
les comptes au 31 décembre 2021, mandat renouvelable  
en juin 2022.

## DÉPOSITAIRE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Société de Gestion a désigné  
la société **CACEIS BANK** située à MONTROUGE (92120),  
89-91 rue Gabriel Péri et représentée par Madame  
**Carine ECHELARD**, comme dépositaire en application des  
dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code  
Monétaire et Financier.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le Président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

À l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignait l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- ▶ analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux,
- ▶ analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels,
- ▶ arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude),
- ▶ évolution du marché des parts,
- ▶ informations diverses sur la SCPI.

## FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 17 juin 2021, les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, et ce dans la limite de 650 € par personne et par réunion.

**Lors de l'Assemblée Générale, une résolution sera soumise à votre approbation.**

## REMUNERATION

Conformément à l'article «21 - Rémunération» des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 17 juin 2021, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance est fixée à 21 000 €.

**Lors de l'Assemblée Générale, une résolution sera soumise à votre approbation.**

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

## EXPERT IMMOBILIER

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- ▶ la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- ▶ la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

## DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- ▶ suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- ▶ conserver les actifs de la SCPI,
- ▶ certifier l'inventaire,
- ▶ contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

## RAPPEL DE L'ORGANISATION DE GESTION DE VOTRE SCPI

- ▶ L'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.
- ▶ L'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- ▶ La gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- ▶ La comptabilité qui veille au respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

## Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

Conformément aux dispositions précisées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par le Code Monétaire et Financier, par le Code du Commerce et par les normes professionnelles de l'ASPIM, AESTIAM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont l'objectif est de s'assurer :

- ▶ Du respect des dispositions législatives et réglementaires et du programme d'activité de la Société de gestion ;
- ▶ Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- ▶ Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs et des membres des Conseils de surveillance ;
- ▶ Du suivi des incidents et des dysfonctionnements ;
- ▶ De la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- ▶ De la connaissance des clients et de la provenance des flux financiers.

Les principes d'organisation des contrôles reposent sur :

- ▶ La responsabilisation de l'ensemble des directions et des collaborateurs ;
- ▶ L'existence de contrôles de premier niveau ;
- ▶ La séparation des fonctions opérationnelles et des contrôles ;
- ▶ Un référentiel de procédures et de cartographies ;
- ▶ Un système d'information et d'outils métiers ;
- ▶ La réalisation par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de contrôles de second niveau.

Le dispositif mis en place s'articule sur trois niveaux :

- ▶ Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'elles traitent et dont elles sont responsables et par des contrôles complémentaires par les responsables hiérarchiques.
- ▶ Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI qui a pour objectif de s'assurer de la complétude des contrôles de premier niveau effectués et de compléter les dispositifs existants.

Au vu des obligations réglementaires, ces contrôles ont pour objectif de s'assurer du respect des procédures appliquées et de la conformité des opérations. Ces contrôles conduisent à l'établissement de recommandations et d'axes d'amélioration.

▶ Les contrôles de troisième niveau sont réalisés indépendamment des contrôles permanents et couvrent l'ensemble de l'activité et des risques de la Société de gestion. Pour réaliser ce suivi, AESTIAM s'appuie sur un cabinet externe spécialisé et dont l'intervention régulière (mensuelle) permet de procéder aux audits nécessaires pour l'amélioration du dispositif global.

Les processus de contrôle sont complétés par ceux réalisés par les Commissaires aux comptes et le Dépositaire.

Le RCCI veille à la cohérence du dispositif interne en contrôlant l'activité de la Société de gestion qui couvre :

- ▶ Le blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme.
- ▶ La qualité de l'information décrite dans le prospectus de la SCPI : document d'information clés, note d'information, statuts, bulletins trimestriels, rapport annuel.
- ▶ La transparence de l'information commerciale communiquée via les médias sociaux, le site internet d'AESTIAM, les vidéos, les « newsletters ».
- ▶ L'éthique de l'ensemble du personnel dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite précisées dans la charte de déontologie d'AESTIAM.
- ▶ La fraude et la corruption.
- ▶ La sensibilisation et la formation sur des thèmes d'actualité tels que la cybersécurité.
- ▶ La veille juridique et réglementaire.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement au Président d'AESTIAM et rend régulièrement compte de ses travaux.

Les contrôles et recommandations sont présentés tous les semestres via un Comité de Conformité et de Contrôle Interne permettant de s'assurer de l'efficacité des procédures opérationnelles et de l'adéquation du dispositif de contrôle mis en place.

Le plan de contrôle de la conformité et du contrôle interne vise à fournir une assurance raisonnable quant à la maîtrise des risques résultants des activités de la Société de gestion et de la SCPI.

## RÉGLEMENTATION

### Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, AESTIAM a recensé les conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrés.

Les situations sont identifiées et encadrées. La charte de déontologie d'AESTIAM précise les règles, les principes de bonne conduite afin de garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Ce document est remis et applicable à l'ensemble des collaborateurs.

### Protection des données personnelles (RGPD)

AESTIAM s'engage à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection et la sécurité des données à caractère personnel. Les informations communiquées par les associés sont enregistrées par les collaborateurs du Service Relation Clients dans un outil informatique dédié à la tenue de registre des parts (nominatif pur).

Ces données sont utilisées pour :

- les opérations liées aux souscriptions et aux retraits des parts de SCPI ;
- le développement et la prospection commerciale ;
- le traitement de opérations liées aux obligations réglementaires, comptables et fiscales.

Elles sont conservées selon la durée légale de conservation et au maximum 5 ans après la fin de la relation commerciale. Dans ce cadre, les personnes concernées disposent :

- D'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement ;
- D'un droit à la portabilité et d'opposition notamment à l'envoi de communications ou d'activité de marketing ;
- D'un droit de définir des directives relatives au sort des données personnelles après un décès.

### Traitement des réclamations

Conformément à la réglementation en vigueur, AESTIAM a mis en place un dispositif de gestion des réclamations. Ce traitement respecte les délais réglementaires de réponse, soit un accusé de réception dans un délai maximal de 10 jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation.

AESTIAM s'engage à apporter une réponse dans un délai maximal de 2 mois.

La politique de gestion des réclamations est disponible sur le site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) – rubrique dispositifs réglementaires.

### Provenance et origine des fonds

Conformément aux obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, AESTIAM est vigilante sur la provenance des fonds et sur la traçabilité des flux financiers.

### Dispositif disclosure

L'application du règlement « Disclosure ou SFDR » n° 2019/2088 du 27 novembre 2019, qui porte sur la publication d'information en matière de durabilité dans les décisions d'investissement, s'impose aussi bien à AESTIAM en sa qualité de Société de gestion et à la SCPI en tant que FIA (Fonds d'Investissement Alternatif).

AESTIAM ne gère pas de SCPI relevant de l'article 8 (caractéristiques environnementales et/ou sociales) ou de l'article 9 (objectifs d'investissement durable).

La politique d'investissement conduit à catégoriser la SCPI en article 6 qui ne prend pas en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité, ou qui n'a pas d'objectif d'investissement durable.

La gestion de la SCPI n'est donc pas restreinte par ces critères, même si une démarche dans la sélection des investissements avec la prise en compte des facteurs environnementaux, sociaux, de gouvernance et de durabilité est en cours de développement.

AESTIAM détermine la future méthodologie d'évaluation pour la SCPI : le processus vise à cartographier l'exposition à ces risques afin de privilégier une approche proportionnée en fonction des principales incidences négatives en matière de durabilité.

Une grille développée en interne est en cours de réalisation afin de prendre en compte les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance qui peuvent avoir un impact négatif.

AESTIAM prévoit d'élaborer une politique de gouvernance durable et d'investissement responsable notamment par l'amélioration du parc immobilier en portefeuille par la prise en compte de critères environnementaux et des critères sociaux.

### Règlement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques comme durables d'un point de vue environnemental (atténuation et adaptation aux changements climatiques, utilisation durable et protection de l'eau, transition vers l'économie circulaire, prévention et contrôle de la pollution, protection des écosystèmes sains).

La SCPI ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne. AESTIAM va mettre en place une solution de collecte des données afin de pouvoir calculer l'exposition à la Taxonomie. Dès lors que le calcul sera réalisé, la SCPI sera en mesure de prendre un engagement en matière d'alignement de son activité à la Taxonomie. Cette information sera actualisée au sein de la note d'information de la SCPI via un pourcentage minimum à respecter.

### Décret tertiaire

Le Décret tertiaire issu de la loi Elan impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires d'une surface minimum de 1 000 m<sup>2</sup>, une diminution progressive de la consommation d'énergie finale afin d'atteindre des objectifs fixés par la loi. L'objectif est d'atteindre 40 % d'économie en 2030 puis 50 % en 2040 et enfin 60 % en 2050.

## PROFIL DE RISQUE AUQUEL LA SCPI EST EXPOSEE

Les parts de la SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine.

### Risque de perte en capital :

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital n'est pas garanti, ni protégé. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

### Risque lié à la liquidité :

La SCPI présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, le retrait des parts n'est pas garanti. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription. L'investissement en parts de la SCPI doit s'envisager sur une durée longue, la durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

### Risque lié au marché immobilier :

Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie en permanence sur les immeubles les plus performants. Des facteurs liés au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

### Risque lié au crédit :

Le recours à l'endettement s'accompagne d'engagement contractuel dont le non-respect peut rendre la dette exigible et augmenter le risque de perte et peser sur la distribution de la SCPI.

Les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte.

### Risque lié à l'effet de levier :

Le recours à l'endettement bancaire induit un effet de levier qui, s'il permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des actifs immobiliers, peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

La transition énergétique implique que les bailleurs et les locataires s'associent à la maîtrise des consommations d'énergie. AESTIAM s'appuie sur des prestataires spécialisés en transition énergétique afin de prendre en compte ces nouvelles ambitions.

### Risque de contrepartie :

La SCPI peut être sujette à ce risque notamment le risque de défaillance économique d'un locataire ou le risque lié à l'utilisation d'emprunt contracté auprès d'un établissement bancaire.

La SCPI ne recourt pas exclusivement à des notations de crédit émises par les agences de notation. Le risque résulte que la contrepartie d'une opération de financement peut faillir à ses obligations avant que l'opération soit réglée de manière définitive.

### Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement :

Il peut exister un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

### Risque de durabilité :

Le risque en matière de durabilité se définit comme un événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement. La classification applicable à la SCPI et telle qu'arrêtée par la Société de gestion est l'article 6 qui ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'a pas un objectif d'investissement durable.

### Risque de conflits d'intérêts :

AESTIAM est susceptible de rencontrer dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal que de telles situations se produisent. La Société de gestion a mis en œuvre des processus de prévention et de gestion des conflits d'intérêts pour éviter une atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de gestion AESTIAM s'est dotée d'une politique qui encadre la rémunération de l'ensemble des collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de gestion et des FIA gérés.

La rémunération est basée sur l'atteinte d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et les rémunérations variables sont attribuées annuellement sur la base de critères individuels et collectifs définis lors des entretiens annuels.

La politique de rémunération n'intègre pas de critères qualitatifs ou quantitatifs liés aux risques de durabilité. Une réflexion est en cours afin de les intégrer à la politique de rémunération des collaborateurs en vue de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.

La politique au sein d'AESTIAM est déterminée de manière à éviter des situations de conflits d'intérêts et n'encourage pas une prise de risque à l'occasion des opérations d'investissement ou d'arbitrage qui seraient incompatibles avec le profil de risque pesant tant sur la Société de gestion que sur les SCPI.

Compte tenu de l'analyse des fonctions et de la gouvernance mise en place, sept collaborateurs ont été identifiés en 2021, comme preneurs de risques.

AESTIAM applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- ▶ La gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'un processus de prise de décision collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la Société de gestion,
- ▶ la nature et la complexité de l'activité : la Société de Gestion gère exclusivement des SCPI,
- ▶ l'absence de Comité de rémunération au regard du montant des encours gérés et du nombre de salariés.

Sur l'exercice 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel représentant un effectif moyen de 35,5 ETP (Equivalent Temps Plein), s'élève à 2 188 k€. Ce montant se décompose comme suit :

- ▶ Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 081 K€, soit 95,1 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- ▶ Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 107 K€, soit 4,9 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

La Société de gestion a consacré un budget de 45,4 % (42 % en rémunération fixe et 3,4 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.



89 rue de Seine 75006 PARIS



# 7 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en assemblée générale pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

Cette année en plus des résolutions que vous avez l'habitude de retrouver chaque année, il vous sera proposé :

- d'élire les membres du Conseil de Surveillance dans le cadre du renouvellement de celui-ci ;
- de faire évoluer les frais de souscription dont une partie sert à rémunérer les distributeurs, pour une collecte plus solide qui améliorera la liquidité de votre SCPI et permettra un meilleur développement du patrimoine.



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

#### Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

##### 1<sup>ère</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 164 400 183 € composé de 1 074 511 parts sociales au nominal de 153 euros.

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos au 31 décembre 2021.

#### Approbation de l'affectation du résultat 2021

##### 2<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 16 171 571 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2021	16 171 571 €
Report à nouveau	6 096 728 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	68 036 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>22 336 335 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 17 215 520 €
Report à nouveau après affectation du résultat	5 120 815 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 16,20 € en 2021.

#### Approbation du versement exceptionnel sur la plus-value

##### 3<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de compléter le dividende fixé dans la 2<sup>ème</sup> résolution par un prélèvement exceptionnel sur la réserve des plus-values de cessions d'immeubles constituée au titre des cessions réalisées en 2021 d'un montant de 1 412 454 €, soit 1,32 € par part, de la manière suivante :

Réserve spéciale de plus-values sur cessions d'immeubles au 31/12/2021	6 538 044 €
Versement exceptionnel sur les plus-values de cessions d'immeubles	- 1 412 454 €
Solde réserve plus-values sur les cessions d'immeubles après affectation du versement exceptionnel	5 125 590 €

#### Approbation des conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier

##### 4<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

#### Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

##### 5<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par BPCE,

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2021 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	290 386 289 €	270,25 €
Valeur de réalisation	329 232 085 €	306,40 €
Valeur de reconstitution	392 629 344 €	365,40 €

#### Cessions d'actifs

##### 6<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'exercice 2021 :

- En août 2021, la SCPI a cédé 506 m<sup>2</sup> de bureaux situés 76 rue de la Hache à Nancy (54) pour un montant de 480 000 € net vendeur.
- En septembre 2021, la SCPI a cédé 114 m<sup>2</sup> de commerces situés Galerie Point Show à Paris (8<sup>ème</sup>) pour un montant de 3 000 000 € net vendeur.

#### Recours à l'emprunt

##### 7<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 17 (Pouvoirs de la gérance) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Aestiam Placement Pierre, dans les conditions fixées par l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans une limite de 30 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme. Etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder 20 % de la capitalisation de la SCPI.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI Aestiam Placement Pierre, à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous formes hypothécaire.

#### Frais de déplacement

##### 8<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, la société de gestion à rembourser sur justificatif, les frais de déplacement engagés par les membres du Conseil de Surveillance pour assister aux réunions du Conseil de Surveillance et ce, dans la limite de 650 € par personne et par réunion.

#### Rémunération du Conseil de Surveillance

##### 9<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la société de gestion à verser, à titre de jetons de présence, une somme globale de 21 000 € aux membres du Conseil de Surveillance, et ce conformément à l'article 21 des statuts.

Cette somme sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

#### Election des membres du Conseil de Surveillance

##### 13<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant :

- d'une part l'échéance des douze mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : M. BADIALI Jean-Claude, M. RICHON Jean-Philippe, M. SCHREINER Pascal, M. FERRAGUT Alain, Madame PONTABRY Dany, Monsieur POUCH Alain, Monsieur ROLAND Michel, Société MARSEILLAISE DE CREDIT représentée par M. CLAVERIE Alain, Monsieur PAULET Bernard, SC LA PERRIERE représentée par Monsieur MAITRE Joël, SC DE L'OUEST représentée par Monsieur BAILLON Philippe, SNRT SA représentée par Madame CHUPIN Alice.

- et au vu des candidatures exprimées de :

#### Prise en charge par la SCPI d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance

##### 10<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2023 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Aestiam Placement Pierre dans l'exercice de leur mandat es qualité. La prime 2022, d'un montant de 1 829 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,0017 € par part, est prise en charge par la SCPI.

#### Renouvellement du Commissaire aux Comptes

##### 11<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de la société REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE dont le siège social est situé 7 rue Ernest Cresson à PARIS en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six années, soit au plus tard en juin 2028 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

#### Renouvellement de l'expert immobilier

##### 12<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de la société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES située 10 place de la Coupole à CHARENTON LE PONT en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, soit au plus tard en juin 2027 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts (TP/NP/USU)	Sortant / Entrant	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
BADIALI Jean-Claude	1956	ARPHY (30)	780	Sortant	-	Retraité Conseiller en gestion de patrimoine
SARL CSIM représentée par PONTABRY Dany		CANNES (06)	1 160	Sortant	2	
SC DE L'OUEST représentée par BAILLON Philippe		PARIS (75)	965	Sortant	-	
SC LA PERRIERE représentée par MAITRE Joël		VERSAILLES (78)	13	Sortant	3	
PAULET Bernard	1953	NEUILLY SUR SEINE (92)	221	Sortant	1	Retraité Commissaire aux comptes spécialisé dans les SCPI
POUCH Alain	1951	MONTAUBAN (82)	1 261	Sortant	2	Retraité Pharmacien
RICHON Jean-Philippe	1956	LAXOU (54)	1 375	Sortant	4	Docteur en chirurgie dentaire
SCHREINER Pascal	1962	MARLENHEIM (67)	632	Sortant	3	Responsable de projets informatiques dans une ONG humanitaire
SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT représentée par CLAVERIE Alain		MARSEILLE (13)	17 941	Sortant	-	
SNRT représentée par CHUPIN Alice		BORDEAUX (33)	6 578	Sortant	3	
ALATORRE Eric	1970	SAINT ANDRE LEZ LILLE (59)	40	Nouvelle candidature	-	Ingénieur commercial
CATTIN Michel	1948	CHAPELLE D'HUIN (25)	200	Nouvelle candidature	19	Consultant en stratégie auprès d'exploitations agricoles
DE GELOES Bertrand	1947	VANNES (56)	1 169	Nouvelle candidature	11	Retraité Chef d'entreprise
DESMAREST Christian	1961	SAINT ISMIER (38)	90	Nouvelle candidature	4	Ingénieur Marketing chez Schneider Electric
FONDATION MINES PARISTECH représentée par BATTISTELLI Antoine		PARIS (75)	700	Nouvelle candidature	-	
SCI JBKA LE COEURVILLE représentée par MAZUE Alain		SAINT APOLLINAIRE (21)	90	Nouvelle candidature	1	
JUNG Emmanuel	1950	ARCACHON (33)	80	Nouvelle candidature	4	Retraité expert comptable
KIMMEL Olivier	1978	CROZON (29)	30	Nouvelle candidature	2	Gestion de locations saisonnières
LE JACQ Frédéric	1978	COURBEVOIE (92)	190	Nouvelle candidature	-	Directeur assurances, trésorerie et crédit management
LUCAS Denis	1963	LA TESTE DE BUCH (33)	188	Nouvelle candidature		Directeur administratif et financier
ROL Aurélien	1980	LEVALLOIS PERRET (92)	10	Nouvelle candidature	4	Juriste fiscaliste

Nomme ou renouvelle les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présents ou votant par correspondance (étant rappelé que le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et douze au plus).

Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI seront néanmoins élus un ou plusieurs candidats n'ayant pas obtenu la majorité dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de sept l'effectif du Conseil de Surveillance.

Pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membres du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

### Pouvoirs

#### 14<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

### RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

#### Modification de l'article 8.1.1 des statuts

##### 15<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 8 "Retrait des associés" point 1.1 "Principe du retrait" des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 8.1.1 - Principe du retrait

"Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité et ce, dans le respect de l'article 6.2.1 al. 3 des présents statuts.

Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante. Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscription d'un montant suffisant."

Nouvelle rédaction :

Article 8.1.1 - Principe du retrait

"Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité et ce, dans le respect de l'article 6.2.1 al. 3 des présents statuts.

Les demandes de retrait sont par principe compensées par des souscriptions.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant provenant des souscriptions réalisées lors du mois en cours ou des deux mois précédents, dans la limite toutefois de la dernière variation de prix de souscription à la hausse.

Dans le cas contraire, les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente. Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits compensés sauf si ces retraits compensés par une souscription se réalisent par l'intermédiaire des fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des deux mois précédents, dans la limite toutefois de la date de la dernière variation de prix de souscription à la hausse."

#### Modification de l'article 19.2.1 des statuts

##### 16<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 19 "Rémunération de la Société de Gestion" point 2.1 "La commission de souscription" des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 19.2.1 - La commission de souscription

"Il sera versé par la SCPI à la Société de Gestion, une commission de souscription calculée sur le prix de souscription prime d'émission incluse de 9 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur).

La commission de souscription comprend :

- les frais de collecte
- les frais de recherche d'investissement liés à chaque acquisition."

Nouvelle rédaction :

Article 19.2.1 - La commission de souscription

"Il sera versé par la SCPI à la Société de Gestion, une commission de souscription calculée sur le prix de souscription prime d'émission incluse de 10 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur).

La commission de souscription comprend :

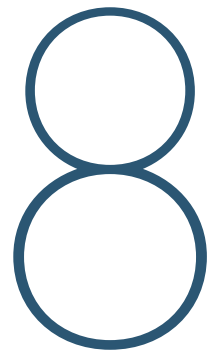
- les frais de collecte
- les frais de recherche d'investissement liés à chaque acquisition."

### Pouvoirs

#### 17<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.





# GLOSSAIRE



# GLOSSAIRE

## A. Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP)

Pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

### Agrément SCPI

Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

### Acompte sur dividende

Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

### Arbitrage

Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

### AMF (Autorité des Marchés Financiers)

Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

### ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier)

L'ASPIM est une association dite « loi 1901 » qui réunit les sociétés de gestion de plus d'une centaine de SCPI et OPCI. Elle a pour objectif de les représenter et promouvoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics et de l'AMF.

### Assemblée Générale Ordinaire

Elle réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier.

### Assemblée Générale Extraordinaire

Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la

réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

### Augmentation de capital

Opération financière consistant à augmenter le montant du capital social d'une entreprise. Elle est soumise au vote des associés réunis en Assemblée Générale. L'augmentation de capital ne concerne que les SCPI à capital fixe.

### Associé

Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

## B.

### Bulletin d'information trimestriel

Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

## C.

### Capital fixe

Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital ne peut évoluer que par décision des associés réunis en assemblée générale (augmentation de capital).

### Capital social

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale de la part.

### Capital variable

Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital évolue à tout moment en fonction des retraits et des souscriptions de parts.

### Capitalisation

Valeur totale de toutes les parts. Elle se calcule en multipliant le nombre de parts par le prix de la part.

### Collecte brute

Correspond au montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés par les sociétés de gestion pour procéder à une augmentation du capital, ou pour assurer la contrepartie des ventes et des retraits sur le marché des parts.

### Collecte nette

Correspond à la collecte brute déduction faite des retraits (ventes) réalisées par les souscripteurs.

### Commissaire aux comptes

Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la

SCPI.

### Commission de souscription

Les frais de souscription sont inclus dans le prix d'achat de la part. Fixés dans les statuts, ils varient entre 5 et 12% environ.

### Confrontation

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

### Conseil de surveillance

Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'Assemblée Générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

## D.

### Délai de jouissance

Correspond au décalage entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à donner des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 1 à 5 mois.

### Démembrement de propriété

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

### Dépositaire

Depuis l'application de la directive AIFM, les SCPI doivent obligatoirement avoir recours à un dépositaire. Son rôle est de conserver les actifs, de contrôler le calcul de la valeur des parts et de la régularité des décisions prises par la société de gestion.

### Directive AIFM

Directive européenne destinée à accroître la transparence des gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) et à réguler les principales sources de risques.

### Dividende

Part du résultat distribué par une société pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

### DVM

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, la notion de

"Rendement" a été remplacée par celle de "Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)". Son calcul est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire de l'année « N » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

## E.

### Expertise immobilière

Le Patrimoine des SCPI fait l'objet d'expertises annuelles ou d'actualisations, réalisées par un expert indépendant. Ces expertises permettent de déterminer les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

## F.

### Frais de gestion

Commission perçue par la société de gestion en rémunération de la gestion de la SCPI. Cette commission correspond à un pourcentage des revenus locatifs perçus par la SCPI.

### Franchise de loyer

La franchise de loyer est un mécanisme de gré-à-gré, convenu entre le bailleur et le preneur qui prévoit une gratuité des loyers pendant une période définie.

Il est à noter que la franchise de loyer s'applique exclusivement sur les loyers et non sur les charges.

## G.

### Gré à gré

Désigne les échanges de parts de SCPI réalisés directement entre particuliers, sans l'intervention de la société de gestion de la SCPI.

## I.

### IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

### Immobilier d'entreprise

Cette notion est née du développement de l'immobilier tertiaire dans les années 1970. L'immobilier d'entreprise comprend : les bureaux, les locaux d'activités ou ateliers, les entrepôts, les bâtiments industriels, les commerces ou boutiques, les grandes surfaces commerciales.

## L.

### LTV - Loan To Value

La LTV est un ratio d'endettement. Il se calcule en rapportant le montant d'un emprunt à la valeur du bien acquis grâce à cet emprunt et/ou de l'actif donné en garantie de l'emprunt.

Il mesure ainsi, à l'instant T, le niveau d'endettement d'un emprunteur au regard de la valeur vénale de ses actifs immobiliers. Plus ce ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

## M.

### Marché des parts

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

### Marché primaire

Marché des parts nouvelles offertes à la souscription à l'émission ou lors d'une augmentation de capital (SCPI à capital fixe).

### Marché secondaire

Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisées par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI.

- Pour les SCPI à capital fixe, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.

- Pour les SCPI à capital variable, le marché secondaire est régi sous la forme d'un rachat de parts compensé par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation.

### Mutualisation

Le patrimoine d'une SCPI est composé de nombreux biens immobiliers. Le risque locatif est ainsi « mutualisé » car il est réparti sur un grand nombre d'immeubles et de locataires. En conséquence, le départ d'un locataire aura un impact limité sur le revenu locatif global et sur le revenu distribué aux associés.

## N.

### Nantissement

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

### Note d'information

Document visé par l'AMF et obligatoirement remis à toute personne souhaitant acquérir des parts de SCPI. Il renseigne sur le fonctionnement de la société, sa stratégie d'investissement, les conditions d'achat et de vente de parts.

## P.

### Parts en attente de cession

Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'acheteur au prix demandé.

### Performance globale

La performance globale d'une part de SCPI est égale au rendement de la part augmenté de l'évolution du prix de la part. Cette notion n'est plus applicable aux SCPI depuis le mois de juillet 2012 (AMF).

### Prime d'émission

Différence entre le prix de souscription actuel d'une part et sa valeur nominale. Son évolution est destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

### Prix de souscription

Il s'agit de la valeur d'achat d'une part de SCPI sur le marché primaire.

### Prix acquéreur

Prix d'achat d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Précisément, il s'agit du dernier prix d'exécution fixé augmenté des frais.

### Prix de retrait

Prix de vente d'une part pour une SCPI à capital variable. C'est le prix net vendeur d'une part de SCPI.

### Prix d'exécution

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il s'entend net des frais : droits d'enregistrement et de la commission de souscription. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. Il remplace le "prix de cession conseillé" abrogé par la loi du 9 septembre 2001. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

### Provisions pour gros entretiens (PGE)

Alimentée chaque année par prélèvement d'un pourcentage des loyers. Elle permet de financer le plan d'entretien du patrimoine.

# GLOSSAIRE

## Provisions pour dépréciation des créances douteuses

Provision permettant de couvrir la SCPI contre un risque locatif identifié.

## R.

### Rapport annuel

Document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.

### Registre des ordres

Tenu par la Société de Gestion, il recense par date tous les ordres d'achat et de vente reçus, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un prestataire de services.

### Report à Nouveau (RAN)

Partie du résultat d'une entreprise non distribuée sous forme de dividende et affectée en réserve. Il peut être intégré aux réserves ou utilisé les années suivantes pour verser un dividende.

## S.

### SCPI

Société Civile de Placement Immobilier dont l'objet est d'investir dans le secteur immobilier. La SCPI peut être investie en immobilier d'entreprise (SCPI de rendement) ou en immobilier résidentiel (SCPI fiscale).

### Société de Gestion

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

### Statuts

Document légal fixant les caractéristiques (dénomination, siège social, capital, etc.) et les modalités de fonctionnement de la SCPI. Une copie des statuts de la société est remise au client avant toute souscription de parts de SCPI.

## T.

### Taux de rendement interne (TRI)

Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (le plus souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.

### Taux de distribution (TD)

Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité 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 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

### Taux de distribution sur valeur de marche (TDVM)

Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

### Taux d'occupation financier (TOF)

Calcul de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### Taux d'occupation physique (TOP)

Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## V.

### Valeur comptable

Elle apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

### Valeur de retrait

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

### Valeur vénale

Elle résulte des expertises du patrimoine immobilier (situations locative, technique et de marché). En pratique, une expertise approfondie est réalisée tous les cinq ans. Les autres années, la valeur vénale est actualisée par l'expert.

### Valeur de réalisation

Elle correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction des dettes de la société.

### Valeur de reconstitution

Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoute les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

### Valorisation

Evolution de la valeur des parts d'une société liée aux valeurs d'expertise successives de ses actifs immobiliers.

## W.

### WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

### WALT

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

# NOTES

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---




---

Ce rapport annuel a été réalisé en collaboration avec des papetiers soucieux de l'environnement, qui recyclent l'ensemble de leurs produits et utilisent des appareils d'impression sans chimie. En outre, le label IMPRIM'VERT affiché par notre partenaire d'impression atteste des efforts fournis pour réduire l'impact de l'impression sur notre planète.



**IMPRIM'VERT**®

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. Vous gagnerez en rapidité, vous pourrez également les retrouver sur votre espace internet sécurisé, et surtout, vous ferez un geste pour notre planète.

---

2-4 avenue de Galilée - 31130 BALMA



S.A.S. au capital de 400 000 € - RCS PARIS n°642 037162  
Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM  
9 rue de Téhéran - 75008 PARIS  
Agrément AMF n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014  
[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

