

 Aestiam

RAPPORT ANNUEL

2022

 Aestiam
Placement
Pierre



SOMMAIRE

ÉDITO	2
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.....	9
COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2022.....	32
CONSEIL DE SURVEILLANCE	52
COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	56
ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE.....	62
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	72
GLOSSAIRE	76



Alexandre CLAUDET
Président d'AESTIAM

2022, ENTRE CONFIANCE ET RÉSILIENCE

MOT DU PRÉSIDENT

2022 est sans conteste l'année de la confirmation pour Aestiam Placement Pierre, marquée par un taux de distribution de 5,05% et une progression des valeurs de réalisation et de reconstitution. Plus symboliquement, cette performance a également été couronnée par la remise d'un TOP d'Or des SCPI 2022 dans la catégorie « Prix de la rédaction - SCPI Bureaux » par le média Tout Sur Mes Finances. Ce prix de la rédaction vient récompenser la stratégie d'investissement ainsi que les résultats financiers stables dans le temps de votre SCPI.

Malgré un contexte économique particulier, votre SCPI a maintenu le cap et affiché d'excellents résultats tout au long de l'année. Son positionnement unique sur les bureaux à destination des PME dans des zones dynamiques, sa mutualisation, ainsi que le savoir-faire et l'expertise de ses équipes, lui ont permis de maintenir des résultats supérieurs à la moyenne du marché. Votre SCPI continue de se développer sur des actifs en ligne avec sa stratégie qui consiste à sélectionner des bureaux de surface moyenne offrant davantage de flexibilité, situés dans les quartiers centraux à Paris et dans les villes les plus dynamiques ainsi que dans les zones tertiaires bien identifiées, mais également sur le secteur de l'enseignement supérieur privé. En effet, notre conviction sur l'avenir de ce secteur n'a pas faibli et sa vigueur est là pour le prouver. L'enseignement supérieur privé est un secteur en pleine croissance depuis 20 ans et dont la dynamique devrait se poursuivre au cours des prochaines années. Les diplômés délivrés par ces écoles sont de mieux en mieux valorisés sur le marché du travail et donc de plus en plus appréciés des étudiants. Enfin, du point de vue du bailleur, ce sont des actifs acycliques, donc peu soumis aux aléas économiques, avec des preneurs solides et des baux longs. Autant d'atouts qui en font des investissements idéaux pour votre SCPI. Au cours de l'année, Aestiam Placement Pierre a ainsi acquis un immeuble de bureaux situé au cœur de la métropole de Tours, entièrement loué à trois locataires, un autre à Saint-Herblain, dans la métropole de Nantes, intégralement loué à Sopra Steria dans le cadre d'un bail renouvelé, ainsi qu'un actif à Nantes, loué par le CESI, l'une des 204 écoles d'ingénieurs françaises accréditées à délivrer un diplôme d'ingénieur. En parallèle, plusieurs arbitrages significatifs ont été réalisés, permettant de dégager des plus-values.

Nous débutons donc 2023 avec confiance, sur des bases solides et avec de très belles nouvelles pour le fonds. En effet, Aestiam Placement Pierre a obtenu le label ISR en date du 25 janvier 2023 ; un label qui augure une meilleure qualité de l'immobilier et contribue à la performance grâce à une capacité accrue à répondre aux enjeux environnementaux. Cette initiative a également permis de reclassifier Aestiam Placement Pierre à l'Article 8 selon le règlement Disclosure.

VOTRE SCPI EN 2022

Des performances *au rendez-vous*

5,05 % TD 2022⁽¹⁾ **10,75 %** TRI 20 ans⁽²⁾ **17,52 €** Dividende brut⁽²⁾

Des indicateurs financiers *au vert*

6,17 % RGI 2022⁽¹⁾ **92,4 %** TOF moyen ASPIM⁽¹⁾ **110 jours** Report à nouveau⁽²⁾

⁽¹⁾ Ces indicateurs sont expliqués en détails aux pages 4 et 5.

⁽²⁾ Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 76.

Une SCPI récompensée, plebiscitée...



"Aestiam Placement Pierre tire parti de son positionnement sur des bureaux à destination des PME-ETI, situés à proximité des lieux de vie, un TRI excellent à 20 ans surpassant nettement ceux de sa catégorie, [...] et un rendement exprimé en taux de distribution de 5,01% au-delà de la moyenne du marché,"

ToutSurMesFinances.com, 02/2023.

AESTIAM ET SES SCPI,
citées et plebiscitées par la presse...

Le Revenu

LE FIGARO

**Le Journal
du Dimanche**

Les Echos

Le Point

**BFM
BUSINESS**



DES INDICATEURS TOUJOURS PLUS TRANSPARENTS

La présentation des indicateurs de données financières de vos SCPI a évolué depuis le 1^{er} janvier 2022, conformément aux recommandations de l'ASPIM, dans le but d'harmoniser les pratiques des SCPI sur la présentation des indicateurs dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information.

Rendement, endettement, frais, ... autant de critères ajustés pour faciliter la comparaison des SCPI entre elles ainsi qu'avec les autres produits d'investissement immobilier.



PERFORMANCES DES SCPI

LE TDVM (TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ) EST REMPLACÉ PAR LE TAUX DE DISTRIBUTION.

Ce taux de distribution se calcule en divisant les dividendes bruts, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values réalisées) versés pendant l'année N par le prix de part au 1^{er} janvier de l'année N. Ce calcul est valable pour les SCPI à capital variable. Pour les SCPI à capital fixe, l'ensemble est à diviser par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Avant

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) Division du dividende brut avant prélèvements 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.

$$17,52 / 350 = 5,01 \%$$

Après

Le Taux de Distribution correspond au rapport des dividendes bruts, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versés pendant l'année N, par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

$$17,69 / 350 = 5,05 \%$$

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (RGI) S'AJOUTE AUX INDICATEURS DE PERFORMANCES.

Un nouvel indicateur de performance annuel : le "rendement global immobilier". Il permettra une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCI ou les SCI. Il est égal à l'addition du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de la part de la SCPI au cours de l'exercice. Il donne donc une vision assez complète des gains, en rendement et en capital, réalisés par les souscripteurs de ces véhicules sur une année donnée.



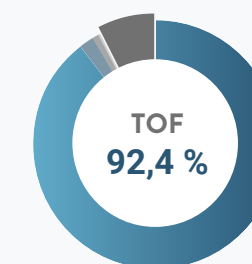
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Il est fait mention de la quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le TOF.

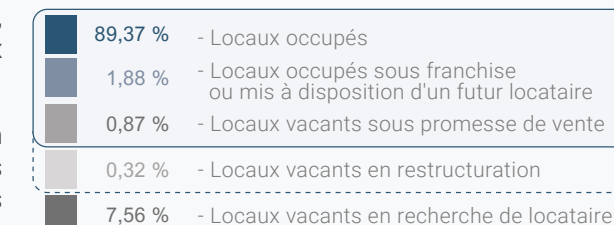
A l'initiative de la société de gestion, il peut être fait distinctement mention de la quote-part de loyers non recouverts par rapport au total des loyers facturés au titre d'un exercice comptable. Le taux d'occupation financier est déterminé le dernier jour de chaque trimestre (30 mars, 31 juin, 30 septembre, 31 décembre). Cela prend en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil échu.

Pour résumer, le taux d'occupation financier prend en compte : les locaux occupés, les locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse, les locaux vacants en restructuration. Ne sont pas considérés les actifs en construction dès lors qu'ils sont la propriété d'un tiers.

Taux d'occupation financier
moyen 2022



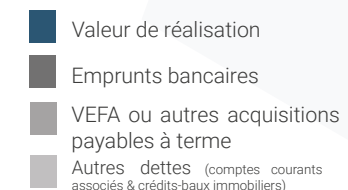
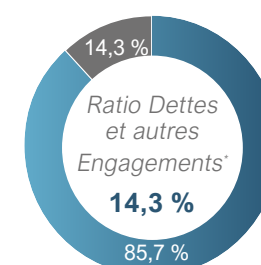
TOF



RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio se présente de la manière suivante :

Dettes + engagements immobiliers/Actif Brut de la SCPI



INVESTISSEMENTS INDIRECTS ET FRAIS

Les sociétés de gestion, aux côtés de leurs experts comptables et commissaires aux comptes, s'engagent d'ici la publication des résultats 2022 à harmoniser la présentation de leurs comptes pour mieux retranscrire les effets des investissements indirects.

Par ailleurs, sur tout support commercial mentionnant les frais, les sociétés de gestion s'engagent à présenter l'ensemble des frais qui seront supportés par le souscripteur au profit de la société de gestion : frais de souscription, frais de gestion, frais de cession de parts, frais de cession et d'acquisition d'actifs, frais de suivi et pilotage de la réalisation des travaux et tout autre frais supplémentaire approuvé par l'assemblée générale.

UN ACTEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

Depuis plus de 50 ans, AESTIAM propose aux investisseurs de nouvelles solutions d'épargne immobilière avec une seule préoccupation : la valorisation de votre épargne à moyen long terme et la pérennité de vos revenus.

Activement engagés auprès de nos clients, partenaires et locataires, nous mettons notre savoir-faire et notre maîtrise de la chaîne de valeur immobilière au service de toutes les ambitions patrimoniales.



1,2 Md€
d'actifs sous gestion

40
collaborateurs experts de
l'immobilier

475 000
m² de surface gérée

18 000
clients, associés des SCPI

5 SCPI

près de **800**
locataires pour plus de 450 actifs

L'expérience et la qualité de gestion d'AESTIAM saluée à de nombreuses reprises par les experts :



DES SCPI COMPLÉMENTAIRES ET PLEBISCITÉES

Notre gamme de produits se distingue de manière significative du marché, dans l'optique d'optimiser et pérenniser votre épargne...



Une communication riche et transparente !

"Pour une relation client réussie et durable, nous croyons à une approche fondée sur une communication régulière avec nos partenaires et associés. Nous multiplions les points de contact et les supports afin d'être au plus proche de vos besoins et à votre écoute."

Mélessende DEBARGE, Responsable Marketing & Communication



MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

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

Votre espace client vous permet notamment de consulter en temps réel votre patrimoine, d'accéder à vos informations et documents mais également de nous faire part de vos changements de situation. Il vous permet également de paramétrer l'ensemble de votre expérience avec AESTIAM, comme la dématérialisation des échanges et l'envoi par mail de vos documents (distribution, bulletins d'information, fiscalité, ...).



Engagez-vous avec nous !

"Nous souhaitons favoriser la dématérialisation des envois afin de réduire notre impact environnemental, sans pour autant altérer la qualité, la régularité et la transparence de nos communications."

Somprathana TRUONG, Responsable de la Relation Clients



UN ACTEUR ENGAGÉ À VOTRE SERVICE

AESTIAM consolide sa volonté de développer un patrimoine immobilier plus résilient et plus sobre en termes de consommation énergétique : **une démarche ESG ambitieuse qui rejoint pleinement les intérêts des associés !**

Traduite par la signature « l'épargne immobilière engagée », notre stratégie repose sur la volonté d'offrir une performance long terme et vertueuse en assurant la résilience du patrimoine face aux aléas naturels. AESTIAM s'est dotée d'un comité de pilotage de sa politique ESG, au sein duquel sont abordés le suivi de la performance ESG des actifs, la cartographie des risques à l'échelle des actifs en passant par une veille réglementaire et sectorielle.

Au niveau de nos fonds, cela se traduit de façon concrète par l'instruction du label ISR. La SCPI Aestiam Placement Pierre est ainsi labellisée ISR depuis le mois de janvier 2023.



2-4 avenue de Galilée
31130 BALMA

2

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La politique de gestion dynamique de la SCPI Aestiam Placement Pierre porte ses fruits avec de bon résultats sur cet exercice 2022.

Ceux-ci sont imputables à plusieurs facteurs dont :

- une amélioration du Taux d'Occupation Financier liée à activité locative soutenue (25 libérations pour 1,12 M€ et 26 relocations pour 1,68 M€),
- une bonne adéquation acquisitions / cessions avec un plan d'arbitrage centré sur les actifs les moins contributeurs à la performance du fonds,
- un programme de travaux (comme à Ramonville ou Nice Gare) qui valorise le patrimoine, et qui permet d'accélérer la relocation et d'améliorer les performances énergétiques.

L'indexation des baux ainsi que la valorisation des actifs a permis une augmentation de la valeur d'expertise des actifs à périmètre constant de +1,2 %.

Ces bons résultats ont permis de maintenir le niveau de distribution de l'année précédente tout en conservant des niveaux de réserves importants (110 jours de Report à Nouveau et 2,4 M€ de Provisions pour Gros Entretien).

Pierre BALLU

Gérant & Directeur du fund management

2022, UNE ANNÉE CHARNIÈRE POUR L'IMMOBILIER

LE MARCHÉ EN 2022

Pierre BALLU
Gérant & Directeur du fund management



I. LE GRAND RETOUR DE L'INFLATION ET LA HAUSSE DES TAUX

En 2022, les prix à la consommation ont augmenté en moyenne de 5,2 % en France, principalement en raison de la hausse des prix de l'énergie, des matières premières, de l'alimentation, ainsi que dans une moindre mesure des autres produits.

Plusieurs facteurs contribuent à cette forte inflation, notamment les tensions mondiales sur les approvisionnements, les matières premières et l'énergie, qui ont été exacerbées en Europe par la guerre en Ukraine.

En effet, pendant les confinements de 2020-2021, les restrictions considérables imposées aux chaînes de production mondiales ont eu peu d'impact sur les prix à la consommation. Dans certains cas, les prix ont même diminué, notamment pour l'essence, en raison d'une baisse de la demande. Cependant, les déséquilibres se sont manifestés lors de la réouverture des économies. La demande a augmenté dans les pays occidentaux, alors que la production, en particulier en Asie, restait parfois perturbée. Aux États-Unis, la demande de biens a été particulièrement forte grâce à un important soutien aux ménages, plus important que celui offert en Europe. Les prix mondiaux de l'énergie, des matières premières industrielles et alimentaires, ainsi que les prix du fret maritime ont alors fortement augmenté. Par la suite, début 2022, la guerre en Ukraine a accentué ces tensions, en particulier pour les denrées alimentaires et le gaz, surtout en Europe.

Bien que cette "inflation importée" ait eu un impact sur les prix intérieurs, les mesures prises par les autorités ont contribué à limiter son impact et cela ne signifie pas nécessairement le retour d'une dynamique de hausse de prix auto-entretenu.

Évolutions annuelles des prix à la consommation de 1950 à 2022

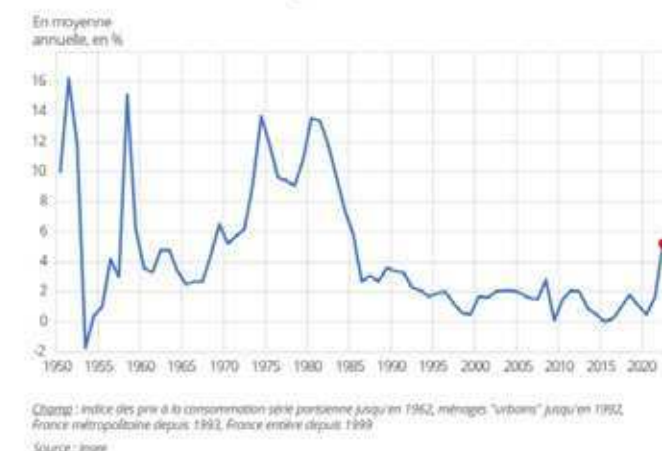


Figure 1 - Source : INSEE

Face à la remontée de l'inflation, la BCE a décidé de procéder à une remontée progressive et successive de ses taux directeurs depuis le 27 juillet 2022. En effet, après 11 ans de baisse continue du taux de refinancement, qui était fixé à 0,0% depuis 2016, ce dernier s'établit désormais à 2,5% au 31 décembre 2022.

Une telle politique n'étant pas sans risques pour le système financier, les banques centrales vont devoir définir jusqu'où elles sont prêtes à relever leurs taux afin de maintenir l'inflation à un niveau « acceptable », sans dégrader l'activité économique.

II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Malgré un contexte de forte inflation et la fin de l'argent quasi-gratuit, le marché ne se trouve pas totalement à l'arrêt faute de liquidités. Au contraire, le marché de l'investissement se montre résilient et l'année 2022 se clôture avec 28,1 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise, soit +1,4% par rapport l'année 2021.

Investissement en immobilier d'entreprise
Toutes classes d'actifs - 2022

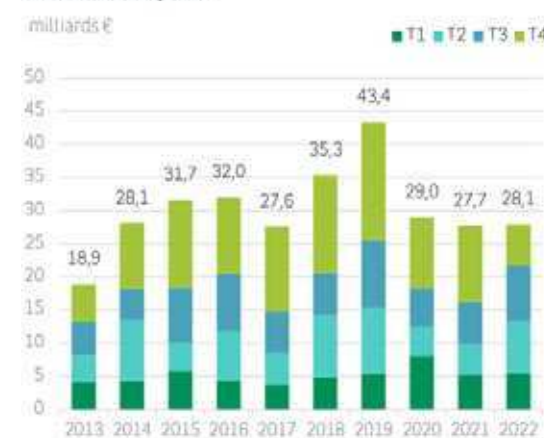


Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

Cependant, un ralentissement du rythme d'investissement est constaté au 4^{ème} trimestre après des volumes forts enregistrés au 2^{ème} trimestre (7,8 milliards d'euros) et au 3^{ème} trimestre (8,3 milliards d'euros). Ce ralentissement est principalement dû aux resserrements des conditions de financements après la hausse des taux d'intérêts. Il traduit également un décalage des attentes au niveau des prix entre vendeurs et acquéreurs.

Les nouvelles conditions macro-économiques, caractérisées par le retour de l'inflation et le durcissement de la politique monétaire, ont engendré une hausse de l'OAT 10 ans passant de 0,2% au 31/12/2021 à 3,1% au 31/12/2022. La compression de la prime de risque des actifs immobiliers, a pour conséquence, une décompression des taux de rendement « prime » sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers.

Historique des taux de rendement « prime » & OAT 10 ans

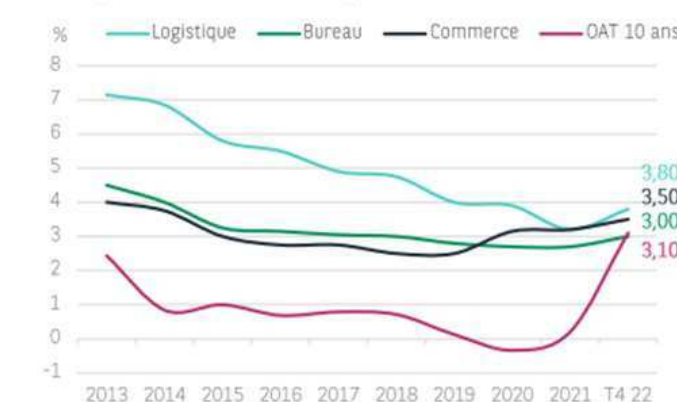


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

1. Marché Bureaux - IDF

Au quatrième trimestre, le volume d'investissement en bureaux a subi une forte contraction, très impacté par l'évolution économique et financière, entraînant une troisième année consécutive de baisse avec moins de 14 milliards d'euros engagés en 2022.

Les investisseurs ont fait preuve d'une grande prudence, "flight to quality", ce qui s'est traduit par une concentration accrue sur Paris intra-muros, qui continue de représenter près de la moitié de l'activité.

Investissement en Bureaux Île-de-France

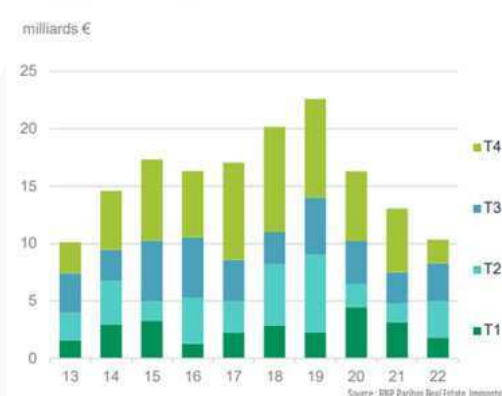


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

La demande placée, sur le marché Bureaux Ile-de-France, a connu une augmentation de 10% sur un an totalisant près de 2 108 300 m² placés, atteignant ainsi une performance proche de sa moyenne décennale.

Transactions à 12 mois par surface



Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

L'offre à un an, quant à elle, continue de grimper atteignant ainsi 6,0 millions de m² disponibles. Néanmoins, la situation est très contrastée entre les différents secteurs franciliens avec toujours une offre importante à la Défense, en Péri-Défense et sur les 1^{ères} Couronnes et, à l'inverse, un manque d'offres significatif à Paris.

LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Les valeurs locatives résistent et s'orientent à la hausse, principalement à Paris. Il faut, cependant, noter que les mesures d'accompagnement restent très élevées en Ile-de-France et avoisinent 23% en 2023.

2. Marché Bureaux - Régions

Les régions continuent de se positionner comme une alternative de plus en plus viable, avec des volumes près de 3,6 milliards d'euros, des volumes en ligne avec les niveaux d'activité enregistrés avant la pandémie.

D'une manière globale, la dynamique du marché de l'investissement tertiaire suit celle du marché locatif, qui donne la priorité à la centralité et à la qualité urbaine des localisations.



Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

Le marché locatif des bureaux en régions enregistre près de 1,9 millions de m² placés, soit une hausse de 5% sur un an, se rapprochant ainsi du record historique de 2019 et atteignant un niveau nettement supérieur à la moyenne décennale (+22%).

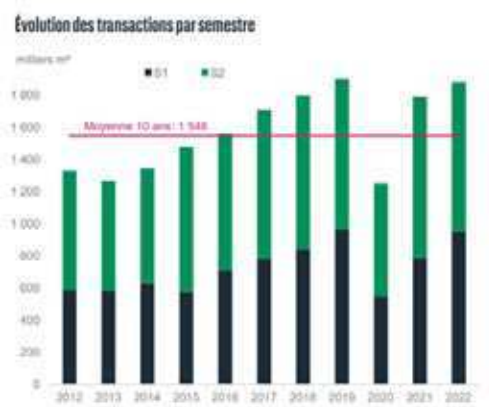


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

Le volume des grandes surfaces (>5 000 m²) est resté stable, tandis que le segment des moyennes surfaces (1000-5000 m²) a connu une dynamique solide. Néanmoins, il faut noter que le marché reste porté par les petites surfaces de moins de 1 000 m², qui représentent 52% du volume total.

De plus, l'offre disponible à un an s'élève à 2,4 millions de m², soit en baisse de 5% sur un an par rapport à la même période. Avec une offre qui s'oriente à la baisse et une demande placée largement au-dessus de la moyenne décennale, la plupart des grandes villes demeurent attractives en matière d'investissements dans cette classe d'actif.

IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

L'année 2022 a été marquée par une hausse significative des volumes d'investissements en commerce avec 5,6 milliards d'euros investis, soit une hausse de +76% sur un an. 2022 se positionne ainsi comme la 3^{ème} meilleure année de la décennie en matière d'investissements dans cette classe d'actif.

Cependant, un ralentissement est observé au cours du 4^{ème} trimestre avec seulement 0,9 milliards d'euros engagés. Le commerce concentre près de 20% des montants investis en 2022 en immobilier d'entreprise, dépassant ainsi le niveau d'avant crise (17% en moyenne sur les 10 dernières années).



Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

Les actifs à dominante alimentaire sont toujours très appréciés et recherchés par les investisseurs, représentant 13% des volumes.

D'une manière globale, le commerce de périphérie demeure la catégorie d'investissement la plus importante, représentant la plus grande part des investissements. Le commerce de centre-ville représente, quant à lui, 35% des montants investis.



Figure 9 - Source : BNPP Real Estate

En raison de l'augmentation du taux de l'OAT 10 ans au 4^{ème} trimestre et la compression de la prime de risque pour les actifs immobiliers, les taux de rendement «prime» de cette classe d'actif se sont également décompressés. Néanmoins, cette catégorie d'actifs reste très attrayante, pour les investisseurs, grâce à ses taux de rendement élevés.

V. MARCHÉ IMMOBILIER : HÔTEL

1. Performances

L'année 2022 a été marquée par de très belles performances du marché hôtelier français. En effet, le prix moyen en France est en hausse de +14,3% par rapport à la dernière année de référence (2019).

D'autre part, le taux d'occupation poursuit sa tendance à la hausse (+20,3 points par rapport à 2021), se rapprochant ainsi de son niveau d'avant la crise sanitaire (-4,4 points).

De ce fait, le RevPar est en augmentation et affiche une progression de +84,8% sur un an, dépassant ainsi son niveau de 2019 (+7,0%).



Figure 10 - Source : BNPP Real Estate

Sous réserve d'une amélioration de la situation géopolitique et de ses conséquences sur l'économie, cette tendance haussière pourrait se maintenir dans les mois à venir grâce au retour des clients d'affaires et à l'organisation de nombreux événements, tels que la Coupe du Monde de Rugby et les Jeux Olympiques 2024.

2. Investissements

En 2022, l'investissement dans le secteur de l'hôtellerie s'est élevé à 2,1 milliards d'euros, ce qui représente une croissance de +83% sur un an.

Au cours du quatrième trimestre, la dynamique positive des investissements entamée en début d'année s'est poursuivie, avec 580 millions d'euros investis, ce qui représente une augmentation de +44% sur un an et +16% par rapport à 2019. Cette dynamique des investissements a permis au marché français de dépasser sa moyenne quinquennale (+43%).

Les régions ont, une nouvelle fois, été très attractives et représentent plus de 60% du volume global des investissements.

Cette performance témoigne le retour d'intérêt des investisseurs pour cette catégorie d'actifs.

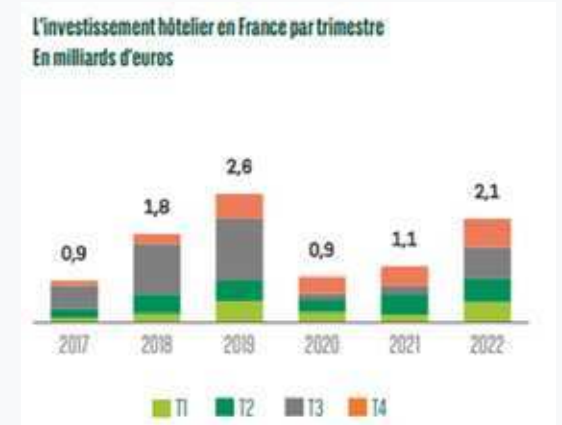


Figure 11 - Source : BNPP Real Estate



L'ESSENTIEL DE LA SCPI EN CHIFFRES AU 31/12/2022

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 soule, 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 2022, le capital est de 165 084 552 €, il est divisé en 1 078 984 parts de 153 € de nominal. Le capital est réparti entre 8 476 associés, les parts étant détenues à hauteur de 67 % par des personnes physiques et 33 % par des personnes morales.

	Global	Par part
Capital souscrit	165 084 552 €	153,00 €
Nombre de parts	1 078 984	
Nombre d'associés	8 476	
Valeur vénale / Expertise	389 200 662 €	360,71 €
Valeur de réalisation	334 284 847 €	309,81 €
Valeur de reconstitution	403 366 182 €	373,84 €
Prix de souscription		350,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)	377 644 400 €	
Prix de souscription moyen pondéré		350,00 €
Prix de retrait		315,00 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2022 ⁽¹⁾		300,63 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2022 ⁽²⁾		265,00 €
Bénéfice ⁽³⁾	17 438 940 €	16,32 €
Distribution de dividende brute 2022 ⁽³⁾	17 305 954 €	16,20 €
Versement exceptionnel sur la plus-value	1 402 530 €	1,32 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2022)	5 275 118 €	4,89 €
Surface en m ²	169 185 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine	155	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises)	92,44 %	
Taux d'occupation physique	87,25 %	
Rendement global immobilier ⁽⁴⁾	6,17 %	
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM)	5,05 %	
Taux de Rendement Interne (TRI) ⁽⁵⁾ 5 ans	3,64 %	
TRI 10 ans	6,28 %	
TRI 15 ans	7,62 %	
TRI 20 ans	10,75 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2022 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 95,44 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2022 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 84,13 %

(3) Base de 1 068 280 parts en jouissance sur toute l'année

(4) Rendement Global Immobilier : somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

(5) Le Taux de Rendement Interne (TRI) 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 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
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 €
2022	165 084 552 €	1 565 550 €	1 078 984	8 476	1 704 636 €	350 €

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

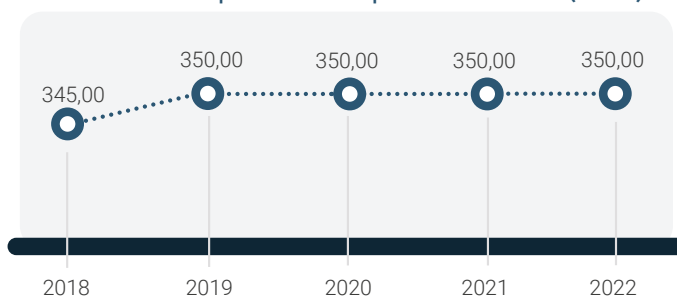
Au cours de l'exercice 2022, le prix de souscription est de :

du 1 ^{er} Janvier au 31 Décembre 2022	
Valeur nominale	153,00 €
Prime d'émission	197,00 €
PRIX DE SOUSCRIPTION	350,00 €

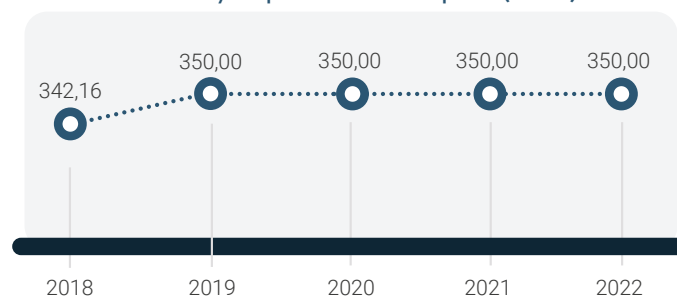
Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années					
	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	345,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Variation du prix de souscription	+ 1,45 %	-	-	-	
Variation	+ 1,45 %				
Prix moyen pondéré de la part	342,16	350,00	350,00	350,00	350,00
Variation de prix moyen pondéré*	+ 2,29 %	-	-	-	
Variation totale	+ 2,29 %				

* 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

Prix de souscription net acquéreur au 31/12 (en €)



Prix moyen pondéré de la part (en €)



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 :

- 01/01/22 au 30/06/22 : 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.

- 01/07/22 au 31/12/22 : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur 350 € diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 10 % soit 35,00 €, soit une valeur de retrait de 315,00 € 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 fonds 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 L214-114 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'acquiesce 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 2022, il a été enregistré la souscription de 51 584 parts au nominal de 153 € et le retrait de 47 111 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 4 473 parts au nominal de 153 €, soit 684 369 €.

Au 31 décembre 2022, aucune parts n'est en attente de demande de retrait.

Évolution des conditions de retrait sur les 5 dernières années			
Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens
2018	19 082	2,01 %	-
2019	10 299	1,03 %	-
2020	21 801	2,10 %	-
2021	16 143	1,52 %	19 616
2022	47 111	4,37 %	-

LE 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 2022 de 155 actifs immobiliers représentant une surface totale de 169 185 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 347 909 510 €.

BPCE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2022 à 389 200 662 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2022 c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions et des cessions détaillées au point II ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 375 900 662 € en 2022 contre 371 448 714 € en 2021, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 1,20 %.

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, 6,0 % pour l'Allemagne et 7,0 % 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



79 %
Bureaux



15 %
Commerces



4 %
Hôtellerie



2 %
Enseignement

L'enseignement supérieur privé, secteur d'avenir !

"Votre SCPI continue de se renforcer sur un secteur clé et en pleine croissance : l'enseignement supérieur privé. Depuis 3 ans, AESTIAM a développé un savoir-faire unique dans le secteur de l'enseignement supérieur privé avec des actifs idéalement placés dans les principales villes étudiantes telles que Lille, Marseille et Nantes"

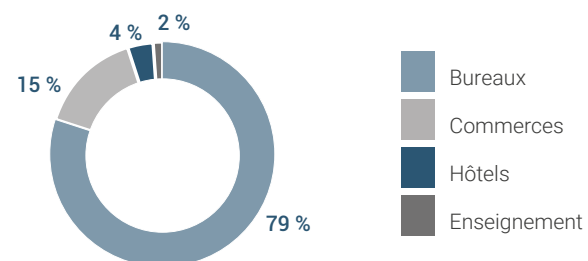
Lionel LEMARIÉ, Directeur du Développement



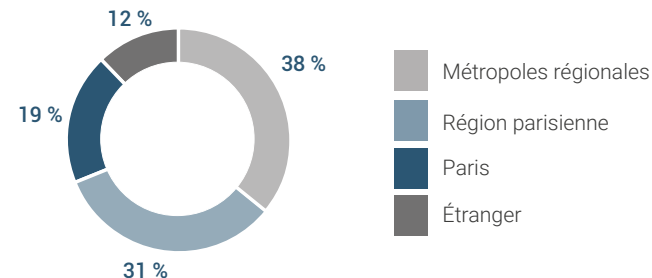
Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)

	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	Total
BUREAUX	41 268 500 € 11 %	104 085 572 € 27 %	127 695 000 € 33 %	33 417 000 € 9 %	306 466 072 € 79 %
COMMERCES	29 364 800 € 8 %	16 680 000 € 4 %	12 590 000 € 3 %		58 634 800 € 15 %
HÔTELS			1 953 000 € 1 %	12 709 290 € 3 %	14 662 290 € 4 %
ENSEIGNEMENT	1 962 500 € 0,5 %		6 355 000 € 1,6 %		8 317 500 € 2 %
ACTIVITE PARKING	20 000 € 0 %	1 100 000 € 0 %			1 120 000 € 0 %
TOTAL	72 615 800 € 19 %	121 865 572 € 31 %	148 593 000 € 38 %	46 126 290 € 12 %	389 200 662 € 100 %

Répartition sectorielle



Répartition géographique



Métropoles Régionales

38%

Région Parisienne

31%

Paris

19%

Étranger

12%

II. GESTION LOCATIVE

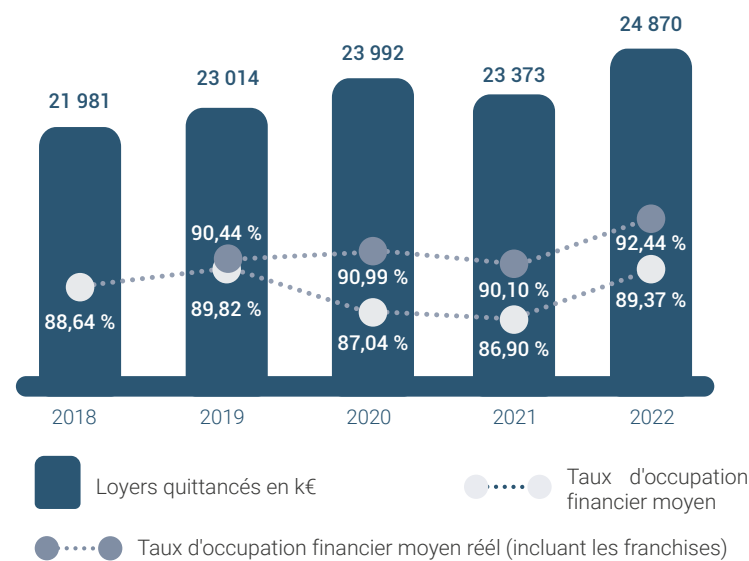
Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Loyers théoriques 100%	24 798 835	25 621 843	26 607 851	26 415 616	26 694 048
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	21 981 250	23 014 425	23 992 271	23 372 511	24 869 970
Variation	+ 4,70 %	+ 4,25 %	- 2,58 %	+ 6,41 %	
Franchise Covid-19	-	-	- 833 093	- 416 774	-
Taux d'occupation financier moyen	88,64 %	89,82 %	87,04 %	86,90 %	89,37 %
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises)	-	90,44 %	90,99 %	90,10 %	92,44 %

Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2021 et 2022				
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2021*	90,63 %	91,11 %	89,67 %	89,01 %
2022	91,24 %	92,28 %	92,70 %	93,47 %

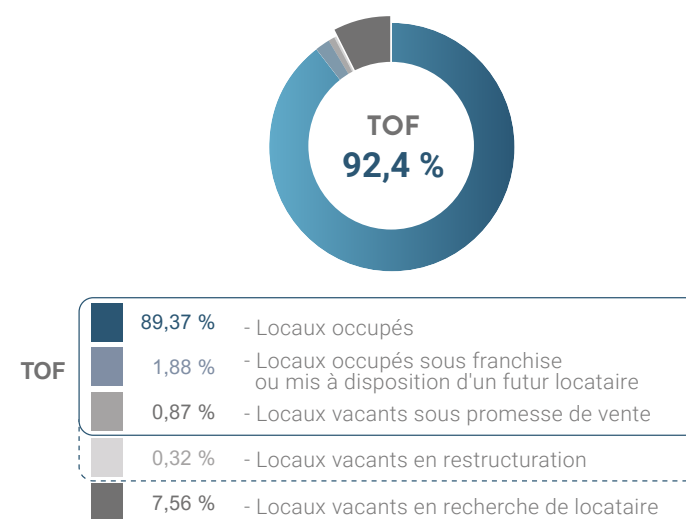
* la différence des chiffres avec ceux publiés dans le rapport annuel de 2021 sont liées au changement de la méthode de calcul du taux d'occupation par l'ASPIM.

Les surfaces libres représentent au 31/12/2022, 21 579 m² sur un total de 169 185 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

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



Taux d'occupation financier moyen 2022



138, boulevard
Haussman
PARIS (75)



UN RENFORCEMENT DANS LES GRANDES METROPOLES REGIONALES POUR AESTIAM

NOS ACQUISITIONS EN 2022

Frédérique FAUCONNIER

Directrice des investissements et des arbitrages



20 rue du Pont de l'Arche | SAINT AVERTIN

L'immeuble est situé au sud de l'agglomération tourangelle, le long du Cher et l'A10, en face du pôle commercial IKEA et en connexion directe avec les grands axes routiers. Cet immeuble de bureaux est actuellement loué à 3 locataires de qualité et captifs sur l'immeuble, dont les baux ont été signés ou renouvelés récemment.



2 Armor Parc Tertiaire | SAINT HERBLAIN

L'immeuble est situé au sein du parc AR MOR ZENITH, un parc tertiaire situé au nord-ouest de l'agglomération nantaise bénéficiant d'une excellente accessibilité par les axes routiers majeurs ainsi qu'en transports en commun. Les biens sont occupés par Sopra Steria, l'un des leaders européens du conseil, des services numériques et de l'édition de logiciels.

III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

L'année 2022 a été marquée par plusieurs acquisitions en région pour AESTIAM, convaincue que les grandes métropoles disposent d'atouts indéniables pour les entreprises et leurs salariés : une offre neuve et de qualité, une excellente accessibilité, un meilleur cadre de vie et pouvoir d'achat, des loyers modérés...

Ce dynamisme se traduit par des volumes transactés en forte augmentation ces dernières années et des valeurs locatives en hausse.



5 avenue Louis Augustin Cauchy | NANTES

Le CAMPUS CESI est situé au Nord-Est de Nantes, au sein du Parc de la Chantrerie, parc tertiaire identifié accueillant des entreprises de haute technologie et des établissements d'enseignement supérieur. Le Parc jouit d'une très bonne accessibilité, aussi bien en transports en commun que par l'autoroute A11. L'actif est actuellement loué par le CESI, l'une des 204 écoles d'ingénieurs françaises accréditées à délivrer un diplôme d'ingénieur.

1. ACQUISITIONS

3 acquisitions réalisées lors de l'exercice 2022 :				
Date	Adresse	Surface	Typologie	Montant en M€ droits & frais inclus
01/06/2022	20 rue du Pont de l'Arche SAINT AVERTIN (37)	1 469 m ²	Bureaux	2,72 M€
14/06/2022	2 Armor Parc Tertiaire SAINT HERBLAIN (44)	2 720 m ²	Bureaux	7,52 M€
26/07/2022	5 avenue Louis Augustin Cauchy NANTES (44)	1 960 m ²	Enseignement	3,84 M€
TOTAL				14,08 M€

2. CESSIONS

9 cessions réalisées lors de l'exercice 2022 :				
Cédé le	Adresse	Surface	Typologie	Montant en € net vendeur
14/01/2022	Parc des Grands Crus CHENOVE (21)	744 m ²	Bureaux	450 000 €
27/04/2022	98 rue Albert Calmette JOUY EN JOSAS (78)	1 101 m ²	Bureaux	1 500 000 €
08/07/2022	8 et 14 allée Lakanal VILLENEUVE D'ASCQ (59)	1 149 m ²	Bureaux	800 000 €
27/07/2022	Valparc rue G. Eastman CHALON SUR SAONE (71)	1 011 m ²	Bureaux	1 010 000 €
13/10/2022	Technoclub Bât H BLAGNAC (31)	631 m ²	Bureaux	854 818 €
13/10/2022	Technoclub Bât 2 BLAGNAC (31)	614 m ²	Bureaux	845 182 €
15/11/2022	6 rue Albert Einstein CRETEIL (94)	2 140 m ²	Bureaux	2 943 250 €
28/11/2022	12 rue Jules Ferry ROSNY (93)	1 663 m ²	Bureaux	2 577 500 €
22/12/2022	70 avenue de Hambourg MARSEILLE (13)	677 m ²	Bureaux	1 300 000 €
TOTAL				12 280 750 €

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 2 348 350 € au 31 décembre 2022, après une dotation de 1 667 739 € et une reprise de 1 933 179 € sur l'exercice.

Les dépenses de gros entretiens réellement engagées en 2022 représentent un montant de 1 221 154 €.

Le poste «charges d'entretien du patrimoine locatif» représente un montant de 491 899 €.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2022 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2022			
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en k€
41000011	Europarc, 2 rue Giotto - RAMONVILLE (31)	Restructuration complète de l'immeuble avec remise en conformité du système de CVC et remplacement d'ouvrants (travaux immobilisés)	625 K€
41000049	Nice Gare - avenue thiers - NICE (06)	Rénovation avant relocation du plateau du 3ème étage avec remplacement des ventilo-convecteurs, réfection des sanitaires et création de sanitaires PMR (travaux immobilisés)	376 K€
41000090	76/104 av du Président Kennedy - PARIS (75)	Travaux de réfection de l'étanchéité des toitures terrasses avec désamiantage	253 K€
41000091	Parc d'Activité - CAPELLEN (8308) - LUXEMBOURG	Travaux de remise en état avant relocation	238 K€
41000074	6 rue d'Uzès - PARIS (75)	Renovation local vacant au 4ème étage, remise en conformité de l'ascenseur avec réfection de l'habillage et sécurisation de l'immeuble	133 K€
41000023	Le Zodiaque - TOULOUSE (31)	Remise en conformité de la climatisation réversible dans deux des trois lots (travaux immobilisés)	115 K€
44000002	Ind. Espace Saint-Christophe - CERGY SAINT CHRISTOPHE (95)	Travaux de copropriété : ascenseurs, mise aux normes	95 K€
FP000108	32 quai de la Loire - PARIS (75)	Remise en état des locaux avant relocation avec mise en conformité du CVC et la ventilation double flux (travaux immobilisés)	92 K€
41000012	Miniparc la Zolad - MONTPELLIER (34)	Réfection étanchéité toiture terrasse, installation d'un portail automatique et mise aux normes de la climatisation (travaux immobilisés)	76 K€
44000033	Le Mandinet - LOGNES (77)	Travaux de copropriété : réfection du parvis, de la vidéosurveillance, solde travaux ascenseurs (appel de fonds)	75 K€
44000041	Ind. Henri spaak - ROSNY SOUS BOIS (93)	Sécurisation immeuble et travaux de climatisation	75 K€
44000051	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres - BOULOGNE (92)	Travaux de copropriété : remplacement de châssis vitrés (appel de fonds)	55 K€
41000013	Actiparc la Penne - LA PENNE SUR HUVEAUNE (13)	Remise en conformité de la climatisation réversible du rez de chaussée (travaux immobilisés)	48 K€
41000094	Shamrock - rue du Pavé Neuf - NOISY LE GRAND (93)	Travaux de sécurisation, remplacement moteurs de ventilo-convecteurs	47 K€
41000050	Parc club du Millénaire - bâtiment 16 - MONTPELLIER (34)	Rénovation local vacant avant relocation et remplacement d'unités extérieures de climatisation pour mise en corformité (travaux immobilisés)	45 K€
41000036 41000046	Le Louis XIV - LILLE (59)	Travaux de scission du plateau du 5ème étage et travaux de copropriété : solde du ravalement façade sur rue (appel de fonds)	37 K€
41000042	Parc du Golf - bâtiment 3 - AIX LES MILLE (13)	Remise en état avant relocation et remplacement d'ouvrants	30 K€
44000016	Le Myosostis - MEYLAN (38)	Remplacement de la pompe à chaleur (travaux immobilisés)	36 K€
44000057	2/4 rue de Bone - ANTONY (92)	Réfection entrée immeuble et cage d'escalier, renforcement porte entrée immeuble, audit ascenseur	36 K€

Europarc - 2 rue Giotto | RAMONVILLE

La société de gestion a réalisé dans cet immeuble de bureaux en pleine propriété, édifié en rez de chaussée plus un étage et développant une surface d'environ 1 000 m², des travaux de restructuration de l'immeuble avec rénovation des plateaux, des parties communes, des sanitaires, remise en conformité du système de CVC, remplacement d'une partie des ouvrants avec isolation et nettoyage de la façade. Le montant total des travaux s'est élevé à 625 K€.



Nice Gare - avenue Thiers | NICE

Dans cet immeuble en copropriété, dans lequel la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE possède les étages 3, 4, 5 et 6, la société de gestion a réalisé les travaux de remise en état avant relocation du plateau du 3ème étage, d'une surface de 470 m², avec remplacement des ventilo convecteurs, réfection du palier et des sanitaires. Le montant total des travaux s'est élevé à 376 K€.

76/104 avenue du Président Kennedy | PARIS

La société de gestion a réalisé dans cet immeuble de bureaux en volumétrie, édifié sur 3 niveaux et développant une surface d'environ 1 500 m², des travaux de reprise d'étanchéité de l'ensemble de la toiture de l'immeuble en coopération avec l'Association Syndical Libre Passy Kennedy, propriétaire des espaces verts présents sur la toiture. Le montant total des travaux s'est élevé à 253 K€.



RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 17 438 940 € soit 16,32€ par part pour 1 068 280 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 2022 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 0,27 € par part.

Ainsi, une dotation de 132 800 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2022.

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 2021, soit 4,77 € par nouvelle part souscrite, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2022 un montant de 21 317 € (4,77 € x 4 473 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2022 à la somme de 5 275 118 €, soit 4,89€ par part sur une base de 1 078 984 parts au 31 décembre 2022.

Répartition du résultat de l'exercice sur 2022	
Résultat de l'exercice 2022	17 438 940 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2021	5 120 815 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	21 317 €
RÉSULTAT DISPONIBLE	22 581 072 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 16,20 € par part en jouissance sur l'année entière	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2022	- 17 305 954 €
Report à nouveau après affectation du résultat	5 275 118 €

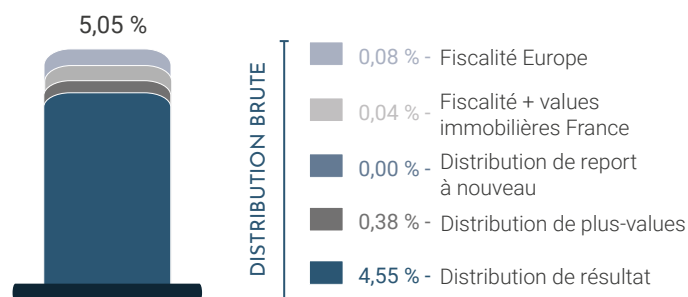
Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende	16,20	16,20	16,20	16,20	16,20***
Versement exceptionnel sur la plus-value	-	1,02	0,51	1,32	1,32
TDVM*	4,73 %	4,92 %	4,77 %	5,01 %	
TD**				5,01 %	5,05 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	342,16	350,00	350,00	350,00	350,00
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	5,51	6,42	5,74	4,77	4,89

* 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 (depuis le 1^{er} janvier 2022, il remplace le TDVM) : rapport entre le dividende brut (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité) versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

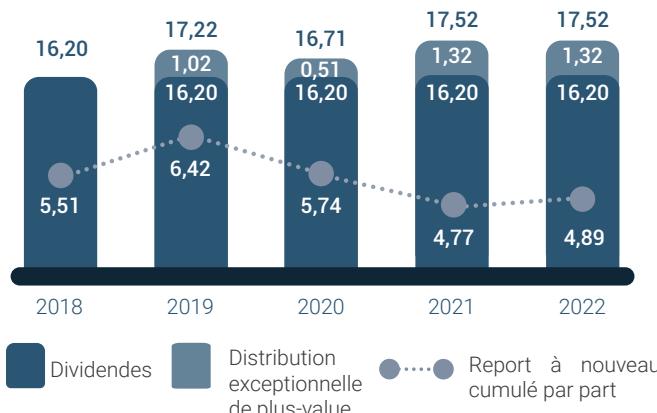
*** dont 0,27 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, 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 distribution



	par part en €
Acompte courant	16,20 €
Fiscalité Europe	0,27 €
Acompte versé	15,93 €
Distribution de plus-values	1,32 €
Fiscalité + valeurs immobilières France*	0,17 €

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



* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant leur est versé.

Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années										
Les éléments de l'exercice 2022 sont établis pour 1 068 280 parts en jouissance (moyenne annuelle). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.	2018		2019		2020		2021		2022	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
Produits										
Recettes locatives brutes	22,88	98,89%	22,92	98,44%	22,35	99,25%	21,60	98,94%	23,28	99,06%
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	0,26	1,11%	0,36	1,56%	0,17	0,75%	0,23	1,06%	0,22	0,94%
TOTAL PRODUITS	23,14	100 %	23,28	100 %	22,51	100 %	21,83	100%	23,50	100%
Charges										
Charges externes										
Commission de gestion	2,44	10,56%	2,39	10,25%	2,33	10,35%	2,33	10,69%	2,40	10,20%
Autres frais de gestion	1,05	4,54%	1,05	4,50%	1,13	5,00%	1,38	6,32%	1,78	7,57%
Entretien du patrimoine	1,61	6,98%	0,53	2,29%	0,28	1,22%	0,67	3,06%	1,14	4,86%
Charges locatives non récupérables	2,45	10,57%	2,33	9,99%	2,12	9,40%	2,24	10,27%	1,92	8,17%
SOUS TOTAL	7,55	32,64%	6,29	27,03%	5,85	25,97%	6,63	30,35%	7,24	30,80%
Autres charges										
Amortissements nets du patrimoine	0,01	0,03%	0,01	0,03%	0,01	0,03%	0,01	0,03%	0,01	0,06%
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	-0,91	-3,91%	-0,32	-1,38%	0,60	2,67%	-0,03	-0,14%	-0,25	-1,06%
Autres provisions nettes	0,14	0,62%	0,02	0,09%	0,55	2,45%	0,01	0,07%	0,17	0,74%
SOUS TOTAL	-0,76	-3,31%	-0,29	-1,31%	1,16	5,11%	-0,01	-0,05%	-0,07	-0,30%
TOTAL CHARGES	6,79	29,33%	6,00	25,76%	7,01	31,12%	6,62	30,30%	7,17	30,50%
RÉSULTAT COURANT	16,35	70,67%	17,28	74,24%	15,51	68,88%	15,22	69,70%	16,33	69,50%
Report à nouveau	5,61	24,25%	5,69	24,45%	6,58	29,23%	5,80	26,57%	4,81	20,48%
Variation du report à nouveau	0,15	0,66%	0,03	0,14%	1,07	4,75%	-0,62	-2,84%	-0,96	-4,07%
Variation autres réserves	1,15	4,95%	5,13	25,09%	0,02	22,88%	1,13	5,16%	-0,22	-0,92%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	16,20	70,02%	16,20	69,59%	16,20	71,93%	16,20	74,20%	16,20	68,93%
Distribution exceptionnelle			1,02	4,39%	0,51	2,28%	1,32	6,04%	1,32	5,62%
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	16,20	70,02%	17,22	73,98%	16,71	74,21%	17,52	80,24%	17,52	74,55%

Emploi des fonds (en K€)			
	Total au 31/12/2021	Variation 2022	Total au 31/12/2022
+ Fonds collectés	309 201	3 114	312 315
+ Cession d'immeubles	75 417	11 924	87 342
+ Emprunts	43 500	11 500	55 000
- Reconstitution R.A.N	-1 262	-21	-1 283
- Commissions de souscription	-15 241	-1 736	-16 977
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	-412 312	-14 537	-426 849
- Frais d'acquisition	-12 148	-863	-13 011
- Frais bancaires	-460	-151	-611
Somme restant à investir	-13 305	9 229	-4 076

Évaluation du patrimoine de la société (en €)

Valeur de la société en	2018	2019	2020	2021	2022
Capitaux propres au 31 décembre	268 463 176 267,67	282 206 491 272,00	288 630 097 271,61	290 386 289 270,25	290 645 345 269,37
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	322 785 780 321,84	350 087 380 337,42	366 986 878 345,35	380 298 714 353,93	389 200 662 360,71
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	300 737 150 299,85	321 336 291 309,71	326 653 208 307,39	329 232 085 306,40	334 284 847 309,81
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	352 194 090 351,16	380 910 777 367,13	388 037 286 365,16	392 629 344 365,40	403 366 182 373,84

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)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées					150					661
Montant total des factures concernées HT (en K€)	1	5	19	106	132	525	100	608	2 601	3 834
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,0%	0,2%	0,9%	1,1%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						1,6%	0,3%	1,9%	8,1%	12,0%
(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 2022, elle s'établit à 13 605 152 € avant versement de la distribution du 4^{ème} trimestre 2022 pour 4 239 468 € et le versement exceptionnel sur la plus-value de 1 466 982 €.

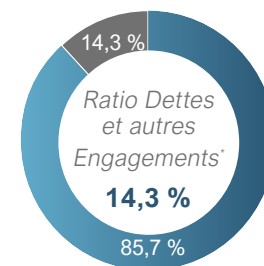
Par ailleurs, la SCPI dispose d'autorisation d'emprunt d'un montant global de 55 M€ qui est utilisée à hauteur de 55 M€ au 31 décembre 2022, notamment dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers.

Recours à l'emprunt

La SCPI Aestiam Placement Pierre est autorisée, conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 24 juin 2022 à emprunter à hauteur de 30 % maximum de la capitalisation de la SCPI.

Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation.

*Ratio Dettes et autres Engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur de ses actifs



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



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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^o de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2^o 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 2022				
En k€	Français	Allemand	Luxembourg	Belge
Revenu brut	22 321	313	1 847	611
Charges déductibles	-5 698	-89	-720	-1
Intérêts d'emprunt	-871	-	-	-
Revenu net	15 752	224	1 127	611
Soit par part en pleine jouissance (en €)	14,75	0,21	1,05	0,57
Soit un total par part en pleine jouissance (en €)	16,58			
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0,03	0,19	0,17

Revenus financier 2022	
Revenu global	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

II. PERSONNES MORALES

en k€	2022
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	17 439
Réintégrations	2 498
Déductions	-7 126
Plus value de cessions	1 537
Résultat fiscal	14 347
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	13,43
Résultat foncier de source allemande	0,21
Impôt redevable en Allemagne	0,03
Résultat foncier de source luxembourgeoise	1,05
Impôt redevable en Luxembourg	0,19
Résultat foncier de source belge	0,57
Impôt redevable en Belgique	0,17

Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	16,09	17,45	12,79	14,08	14,75
Produits financiers brut	-	-	-	-	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾	15,63	16,77	14,29	13,37	13,43
(1) Revenus fonciers de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	0,27	0,21	0,03	0,21	0,21
Impôt redevable en Allemagne	0,05	0,03	0,005	0,03	0,03
(1) Revenus fonciers de source luxembourgeoise ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	1,58	0,52	0,18	1,06	1,05
Impôt redevable au Luxembourg	0,35	0,13	0,06	0,19	0,19
(1) Revenus fonciers de source belge	-	-	0,08	0,27	0,57
Impôt redevable en Belgique	-	-	0,02	0,08	0,17

COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2022

3



UN CONTRÔLE FINANCIER FIABLE ET TRANSPARENT

Alexandre PITOISET
Directeur administratif et financier



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	35
ÉTAT DU PATRIMOINE	36
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	37
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	38
ANNEXES	39
DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	48
DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT	50

PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 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.

État du patrimoine au 31 décembre 2022				
en k€	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	33	-	33	-
Amortissements concessions	-27	-	-27	-
Constructions sur sol d'autrui	533	-	533	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-189	-	-183	-
Terrains et constructions locatives	347 569	389 201	343 789	380 299
Immobilisations en cours	-8	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-2 348	-	-2 692	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	345 561	389 201	341 453	380 299
Immobilisations financières				
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	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	338	338	334	334
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	5 515	5 515	3 779	3 779
Autres créances	523	523	748	748
Provision pour dépréciation des créances	-1 374	-1 374	-1 313	-1 313
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	13 605	13 605	5 520	5 520
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	18 608	18 608	9 068	9 068
Passifs d'exploitation				
Dettes financières	-60 088	-60 088	-48 287	-48 287
Dettes d'exploitation	-2 714	-2 714	-2 118	-2 118
Dettes diverses	-10 344	-10 344	-9 421	-9 421
Provisions pour risques et charges	-216	-216	-91	-91
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-73 362	-73 362	-59 917	-59 917
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-162	-162	-217	-217
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-162	-162	-217	-217
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	290 645		290 386	
Valeur estimée du patrimoine		334 285		329 232

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2022				
en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2021	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	174 752	-	7 892	182 644
Capital remboursé	-10 352	-	-7 208	-17 560
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	83 550	-	10 162	93 712
Primes d'émission remboursée	-8 952	-	-7 733	-16 684
Primes de fusion	65 230	-	-	65 230
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	-28 314	-	-2 787	-31 101
Prélèvement sur prime de fusion	-8 442	-	-	-8 442
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	6 538	-1 412	1 180	6 306
Réserves	12 667	-	-	12 667
Report à nouveau	6 165	-1 044	21	5 142
Résultat de l'exercice	16 172	-16 172	17 439	17 439
Acomptes sur distribution	-17 216	17 216	-17 306	-17 306
Acomptes sur distribution plus value	-1 412	1 412	-1 403	-1 403
TOTAL GENERAL	290 386	-	259	290 645

Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2022

en k€	31/12/2022	31/12/2021
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	24 870	23 373
Loyers incidence Covid	-	-417
Charges refacturées	6 907	6 479
Produits annexes	204	182
Reprise de provision pour gros entretien	1 933	1 001
Transfert de charges immobilières	58	4
TOTAL I (produits immobiliers)	33 973	30 621
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-6 907	-6 479
Travaux de gros entretien	-1 221	-710
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-492	-748
Dotations aux provisions pour gros entretien	-1 668	-967
DAP des placements immobiliers	-14	-6
Autres charges immobilières	-1 558	-1 635
TOTAL II (charges immobilières)	-11 861	-10 546
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	22 112	20 075
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	14	14
Reprise de provisions pour créances douteuses	427	526
Reprise de provisions pour risque	33	-
Transferts de charges d'exploitation	3 005	2 217
TOTAL I (produits d'exploitation)	3 479	2 757
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	-2 560	-2 481
Charges d'exploitation de la société	-987	-1 039
Charges prélevées sur capitaux propres	-3 005	-2 217
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-14	-14
Dotations aux provisions d'exploitation	-159	-91
Dépréciation des créances douteuses	-488	-509
TOTAL II (charges d'exploitation)	-7 213	-6 351
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)	-3 734	-3 594
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (produits financiers)	-	-
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-971	-432
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (Charges financières)	-971	-432
Résultat financier C = (I+II)	-971	-432
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	42	64
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	59
TOTAL I (produits exceptionnels)	42	123
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-11	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-11	-
Résultat exceptionnel D = (I+II)	31	123
Résultat net (A+B+C+D)	17 439	16 172

ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2022 dont le total est de 290 645 K€ dégageant un bénéfice de 17 439 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	Non applicable

I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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 1^{er} 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.

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 31/12/2022 :

en k€	Montant provision au 31/12/2021	Dotation		Reprise		Montant au provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	
Dépenses prévisionnelles 2022	1 081			0	-1 081	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2023)	815		939	-38	-117	1 599
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2024)	464		219	-12	-431	240
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2025)	244		300	-20	-224	300
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2026)	87		140	-8	-79	140
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2027)			70		0	70
Total	2 692	0	1 668	-78	-1 933	2 349

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.

1.4 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 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2022
Immobilisations incorporelles				
Cession de droits	33	-	-	33
Immobilisations corporelles				
Terrains et immeubles	339 333	13 214	10 717	341 830
Constructions sur sol d'autrui	533	-	-	533
Agencements	4 407	1 323	27	5 703
Immobilisations financières				
Dépôts et cautionnements divers	334	77	72	338
TOTAL GENERAL	344 640	14 614	10 817	348 437

2.2 Liste des immeubles

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Bureaux					
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 **	33,33	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	1 205	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
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	158	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	1 644	1 888 000
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 CHARDONNETS 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

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
02000086	IND. 400 AVENUE ROUMANILLE 06410 BIOT-SOPHIA ANTIPOLIS FRANCE	01/01/2015**	100	1 671	2 970 825
02000087	3 RUE NATIONALE 2E ETAGE 92100 BOULOGNE BILLAN COURT 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	1 522 998
41000012	989 RUE CROIX VERTE PROLONGEE 34100 MONTPELLIER FRANCE	26/06/1987	100	880	1 024 773
41000013	TRAVERSE DE LA PENNE 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE FRANCE	07/08/1987	100	722	733 187
41000015	136 BD HAUSSMANN 75008 PARIS FRANCE	27/11/1987	100	378	1 653 794
41000017	740 AVENUE DES APOTHCIAIRES 34000 MONTPELLIER FRANCE	22/06/1988	100	311	289 841
41000018	20 RUE LOUIS GUERIN 69100 VILLEURBANNE FRANCE	30/12/1987	100	599	441 449
41000021	11 BD DE LA GRANDE THUMINE 13090 AIX EN PROVENCE FRANCE	23/03/1988	100	774	989 717
41000023	3 CHEMIN DU PALAY 31400 TOULOUSE FRANCE	12/10/1988	100	868	1 066 785
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
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
41000033	25 RUE AUGUSTE PERRET 94000 CRETEIL FRANCE	21/09/1989	100	742	1 124 668
41000036	7 BD LOUIS XIV 59000 LILLE FRANCE	30/11/1989	100	1 010	1 259 782
41000039	33 RUE DES CHARDONNETS 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 GUILIBERT 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	1 343 828
41000050	1025 RUE HENRI BECQUEREL 34036 MONTPELLIER FRANCE	01/01/2002	100	693	666 087
41000052	AV. GUILIBERT 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
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 FRANCE	01/01/2002	100	1 320	2 866 042
41000076	3 RUE NATIONALE 92100 BOULOGNE BILLAN COURT FRANCE	23/03/2004	100	746	1 616 638
41000077	EUROPARC CRETEIL 94000 CRETEIL FRANCE	28/11/2005	100	1 169	1 643 630
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	7 775	29 757 256

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
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 FRANCE	23/12/2021	100	2 080	2 850 010
42000001	ZAC du pôle technologique 13013 MARSEILLE FRANCE	20/12/2021	100	4 766	8 160 000
42000003	20 RUE DU PONT DE L'ARCHE 37550 ST AVERTIN FRANCE	01/06/2022	100	1 469	2 563 970
42000004	IMPASSE SERGE REGIANI 44800 ST HERBLAIN FRANCE	14/06/2022	100	2 720	7 045 019
44000002	RUE DES BEGUINES 95800 CERGY ST CHRISTOPHE FRANCE	01/01/2015	50	1 770	1 610 000
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	1 466 294
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 CHAPPE 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	374	367 815
44000028	51 AVENUE JEAN JAURES 69007 LYON FRANCE	01/01/2015	100	418	580 000
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
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	1 598	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 BILLAN COURT 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	75,07	1 060	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	33,34	674	1 190 000
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
SOUS-TOTAL BUREAUX				142 769	277 355 929
Commerces					
02000032	35 RUE GAMBETTA 44000 NANTES FRANCE	01/01/2015	100	112	157 000
02000035	47 AVENUE DE VERSAILLES 75016 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

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
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 BILLAN COURT 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 BILLAN COURT 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
SOUS-TOTAL COMMERCES				13 036	36 006 740
Enseignement					
41000098	90 RUE BONTE POLLET 59000 LILLE FRANCE	23/09/2021	100	1 124	2 925 000
42000002	ATLANPÔLE - SITE CHANTRERIE 44300 NANTES FRANCE	26/07/2022	100	1 960	3 605 000
FP000108	30/32 QUAI DE LA LOIRE 75019 PARIS FRANCE	01/01/2015	62,5	376	1 002 611
SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT				3 459	7 532 611
Hôtels/Séminaires					
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
SOUS-TOTAL HOTEL / SEMINAIRES				8 268	15 600 103
Locaux d'activité					
02000024	TRAPPES 78190 SAINT QUENTIN EN YVELINES FRANCE	01/01/2015 **	100	1 155	984 000
SOUS-TOTAL LOC. ACTIVITES				1 155	984 000
Parkings					
41000004	138 AVENUE VICTOR HUGO 75016 PARIS FRANCE	29/10/1986	100	0	5 127
SOUS-TOTAL PARKINGS				0	5 127
Bureaux/Commerces					

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
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
SOUS-TOTAL BUREAUX / COMMERCES				1 929	10 425 000
TOTAL SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE				169 185	347 909 510

2.3 État des amortissements

en k €	À nouveau au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2022
Immobilisations incorporelles				
Cession de droits	-27	-1	-	-27
Immobilisations corporelles				
Constructions sur sol d'autrui	-183	-5	-	-189
Agencements	-	-8	-	-8
Charges à répartir				
Frais d'acquisition	1 812	-	-	1 812
Amortissement des frais d'acquisition	-1 763	-14	-	-1 777
SOUS-TOTAL	49	-14	-	35
TOTAL GENERAL	-161	-28	-	-189

2.4 État des provisions

en k €	À nouveau au 01/01/2022	Dotation	Reprise liée aux arbitrages	Reprise	Solde au 31/12/2022
1. POUR DÉPRÉCIATION					
des comptes clients	-1 313	-488	-	427	-1 374
2. POUR GROS ENTRETIEN					
Provision pour gros entretien	-2 692	-1 668	78	1 933	-2 348
3. POUR RISQUES ET CHARGES					
Bayonne - Travaux et réajustement loyer à la baisse	-62	-	-	18	-44
Créteil - Consommation énergie locatives	-3	-	-	3	-
Dijon - Réajustement loyer à la baisse	-12	-	-	12	-
Technopôle - Divers	-14	-6	-	-	-20
Paris avenue Kennedy - Etanchéité locaux	-	-30	-	-	-30
Neho - risques locatifs	-	-123	-	-	-123
TOTAL GENERAL	-4 096	-2 314	78	2 394	-3 938

2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat 2021 était de 16 172 K€. Il a été distribué un dividende de 17 216 K€ et la différence, soit 1 044 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 01/01/2022	6 165
Affectation du résultat 2021	-1 044
Reconstitution du report à nouveau 4,77 euros sur nouvelle part souscrite soit 4,77 * 4 473	21
Total du report à nouveau au 31/12/2022	5 142

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

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

en k€	Solde au 31/12/2022
Charges locatives à régulariser	1 096
Factures à établir	92
SOUS TOTAL	1 188
Autres créances : Avoirs à recevoir	43
Autres créances : produits à recevoir	42
Autres créances : Etat produits à recevoir	6
SOUS TOTAL	91
TOTAL	1 279

3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

en k€	Solde au 31/12/2022
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	- 293
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	- 635
Dettes d'exploitation - Locataires avoir à établir	- 314
SOUS TOTAL	- 1 242
Dettes diverses - Charges à payer	- 120
Dettes diverses - Charges d'état à payer	- 881
SOUS TOTAL	- 1 000
Dettes financières - Intérêts courus à payer	- 243
TOTAL	- 2 485

3.4 Produits constatés d'avance

en k€	31/12/2022
Le Métroport (Villeneuve d'Ascq) financement vendeur vacance locative	-83
L'Euclide (Marseille) financement vendeur franchise loyer	-79
TOTAL	-162

3.7 Charges et Produits exceptionnels

en k€	31/12/2022
Charges exceptionnelles - Diverses charges associés	-11
TOTAL	-11

en k€	31/12/2022
Indemnité de résiliation anticipée	30
Location antenne Lyon	12
TOTAL	42

3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

La SCPI a souscrit différents emprunts dont les en cours à la clôture 2022 sont :

- Un prêt d'une durée de 8 ans, effet au 15/09/2021, souscrit auprès de la banque LCL pour un montant de 22 M€, à un taux fixe de 1,734 % ;

- Un prêt d'une durée de près de 8 ans, effet au 10/02/2022, souscrit auprès de la banque LCL pour un montant de 15 M€ au taux fixe de 2,269 % ;

- 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 moyen de 3,25 %.

Ventilation par maturité résiduelle (en K€)	jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-	-37 000	-37 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-18 000	-	-18 000
TOTAL GENERAL	-	-18 000	-37 000	-55 000

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^{er} rang portant sur deux immeubles, le premier étant situé au 2/4 avenue de Galilée à Balma et le deuxième au 114 boulevard Jean Jaurès à Boulogne-Billancourt, estimés à environ 23 M€.

Pour les emprunts souscrits au LCL, la garantie hypothécaire porte sur 4 biens immobiliers situés aux 32 rue du Pavé Neuf à Noisy Le Grand, 4 rue de la Gare à Levallois-Perret, 17 avenue du Docteur Arnold à Paris et 8 allée Théophile Gramme à Limoges, pour une valeur estimée globale de près de 50 M€.

3.12 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 389 201 K€.

3.13 Variation de capital

Sur l'exercice 2022, il a été souscrit 51 584 parts partiellement compensées par le retrait de 47 111 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2022 s'élève ainsi à 165 085 K€, divisé en 1 078 984 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 62 000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

Distribution exceptionnelle

Les diverses cessions d'actifs sur l'exercice 2022 ont généré pour la SCPI une plus-value nette de 1 180 K€. La société de gestion propose de faire bénéficier les associés de ces opérations en distribuant exceptionnellement 1 403 K€ soit un complément de 1,32 € par part qui sera prélevé sur le compte de plus-value.

3.15 Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

Sur l'année 2022, les commissions d'arbitrage versées à la société de gestion s'élèvent à 253 K€.

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2022

Détail de l'actif en k€	31/12/2022	31/12/2021
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	341 830	339 333
Agencements	5 703	4 407
Amortissement agencements	-8	-
Frais d'acquisition des immeubles	1 812	1 812
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-1 777	-1 763
Total terrains et constructions locatives	347 560	343 789

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS		
Locataires	3 555	2 892
Factures à établir	92	56
Charges à régulariser	1 096	404
Autres débiteurs	772	426
Total locataires et comptes rattachés	5 515	3 779

AUTRES CRÉANCES		
TVA crédit	-	-
TVA déductible	104	30
TVA à régulariser	49	50
Produit à recevoir - Etat	6	17
Produit à recevoir	42	483
Avoirs à recevoir	246	137
Débiteurs divers	75	31
Total autres créances	523	748

DISPONIBILITÉS		
Comptes bancaires courants	13 605	5 520
Comptes à terme	-	-
Total disponibilités	13 605	5 520

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2022

Détail de l'actif en k€	31/12/2022	31/12/2021
DETTES FINANCIÈRES		
Dettes bancaires	-55 000	-43 500
Comptes bancaires créditeurs	-	-
Dépôts et cautionnements	-4 845	-4 643
Intérêts courus	-243	-144
Autres dettes financières	-	-
Total dettes financières	-60 088	-48 287

DETTES D'EXPLOITATION		
Factures Non Parvenues	-293	-323
Fournisseurs d'exploitation	-206	-118
Charges à régulariser	-635	-510
Locataires créditeurs	-508	-524
Dettes gérance	-758	-358
Avoirs à établir	-314	-286
Total dettes d'exploitation	-2 714	-2 118

DETTES DIVERSES		
TVA	-848	-697
Charges d'état à payer	-881	-660
Associés	-8 495	-8 047
Autre	-120	-18
Total dettes diverses	-10 344	-9 421

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2022

Produits en k€	31/12/2022	31/12/2021
CHARGES REFACTURÉES		
Refacturation provisions sur charges	3 809	3 546
Refacturation taxe foncière	2 590	2 447
Refacturation taxe bureaux	466	448
Divers refacturations	42	38
Total charges refacturées	6 907	6 479

PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	17	49
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)	187	132
Total produits annexes	204	182

TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
Indemnités d'assurance	58	4
Total transferts de charges immobilières	58	4

TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	1 705	882
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	32	16
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	863	934
Frais de souscription d'emprunt	152	328
Commissions sur arbitrages	253	57
Total transferts de charges d'exploitation	3 005	2 217

PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits divers	42	64
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	59
Total produits exceptionnels	42	123

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2022

CHARGES en k€	31/12/2022	31/12/2021
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Charges locatives non récupérables	-482	-735
Décret tertiaire	-10	-14
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-492	-748
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges lots vacants	-685	-722
Taxes foncières non récupérables	-656	-690
Taxes bureaux non récupérables	-205	-209
Assurance	-12	-6
Taxes lots vacants	-1	-8
Autres charges immobilières	-1 558	-1 635
Rémunération gérance	-2 560	-2 481
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires experts	-115	-106
Honoraires commercialisation	-172	-148
Honoraires commissaires aux comptes	-62	-70
Honoraires avocats	-87	-72
Honoraires dépositaires	-40	-40
Honoraires architectes	-	-
Impôts et taxes	-168	-166
Information des associés	-31	-76
Conseils de surveillance	-31	-24
Pertes sur créances irrécouvrables	-180	-298
Charges exploitation diverses	-103	-40
Charges d'exploitation de la société	-987	-1 039
CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES		
Honoraires frais acquisition	-863	-934
Commissions souscription	-1 736	-898
Commissions d'arbitrage	-253	-57
Commissions souscription emprunts	-152	-328
Charges prélevées sur capitaux propres	-3 005	-2 217
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS		
Dépréciation des créances douteuses	-488	-509
Dotations Provisions Risques et Charges	-159	-91
Amortissement frais d'acquisition	-14	-14
Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions	-660	-613
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissements droit d'occupation	-1	-1
Dotations amortissements agencements	-8	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-5	-5
Dotations aux amortissements immobiliers	-14	-6
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-971	-432
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
Charges financières	-971	-432
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Autres charges exceptionnelles	-11	-
Charges exceptionnelles	-11	-

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.

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 9 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2022 pour une durée de trois ans qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024, soit en juin 2025.

4



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 JUIN 2023



32 avenue du Pavé Neuf
93051 NOISY LE
GRAND

Mesdames, Messieurs les associés de Aestiam Placement Pierre,

Votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport annuel relatif à sa mission de contrôle, d'assistance, concernant l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Nous avons pris connaissance au cours de nos réunions de tous les tableaux établis par la Société de Gestion, et nous avons pu débattre de façon constructive avec elle, dans un climat de confiance, sur les points essentiels suivants :

- Situation locative
- Situation comptable
- Présentation des dossiers d'arbitrages et d'investissements immobiliers
- Financements

Nous sommes sorti de la crise sanitaire en atteignant les objectifs fixés par la Société de Gestion, malgré l'environnement économique qui a été marqué par une reprise de l'inflation et la hausse des taux d'intérêts. La concurrence est toujours très présente tant sur la recherche de nouveaux investissements que sur le marché locatif.

Le résultat par part de notre SCPI est en progression de 7,23% passant de 15,22 euros en 2021 à 16,32 en 2022, grâce à une hausse des loyers encaissés de 6,4% et une baisse des charges immobilières (de 379 k€).

Dans ce contexte notre SCPI a pu maintenir son dividende de 16,20€ /part avec un versement exceptionnel par prélèvement sur la réserve des plus-values de cessions d'immeubles de 1,32€/part, soit un TDVM de 5,01% . Ces performances nous permettent de nous maintenir en bonne place dans le classement des SCPI de même catégorie.

L'expertise immobilière réalisée par BPCE au 31 décembre 2023 se traduit par un montant de 389 200 662 euros Hors droits d'enregistrements contre 380 298 714 euros en 2021. A patrimoine identique au titre de l'exercice 2022 (sans tenir compte des acquisitions et des cessions réalisées), la valeur du patrimoine de notre SCPI ressort à 375 900 662 euros contre 371 448 714 euros en 2021, soit une progression de 1,20%.

La valeur comptable s'élève à 290 645 345 € soit 269,37 € par part.

La valeur de réalisation s'élève à 334 284 847 € soit 309,81 € par part.

La valeur de reconstitution s'élève à 403 366 182 € soit 373,84 € par part.

A ce jour, le Patrimoine de notre SCPI se compose de 155 immeubles pour une surface Totale de 169185 m² et 291 baux.

Le taux d'occupation Financier s'élève à 92,4 % en 2022 en nette progression contre 86,90% en 2021. Le report à nouveau se maintient à 5 120 815 € soit 4,90 €/part et 110 jours de loyers .

L'ensemble des membres du Conseil, félicite la Société de Gestion, pour l'obtention du label ISR (Investissement Socialement Responsable) délivré par l'AFNOR le 25 Janvier 2022.

Concernant les financements, un prêt a été contracté le 10 Février 2022 pour un montant de 15 000 000 in fine sur 8 ans au taux de 2,27 %.

Résolutions présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire :

Lors de notre Conseil de Surveillance du 20 Avril 2023 nous avons pris connaissance et examiné chacune des 12 résolutions. Les membres du Conseil de Surveillance ne formulent aucune remarque à leur encontre.

Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions soumises à l'Assemblée Générale .

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Claude BADIALI
Président



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

5



RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES DE PARIS



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 165 084 552 € au 31 décembre 2022
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 2022, 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^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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. 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 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 SOCIÉTÉ 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 6 avril 2023

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

RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES DE PARIS



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 165 086 552 € au 31 décembre 2022
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 pour le premier semestre 2022 ;
- 10% HT des souscriptions, primes d'émission comprises à compter du deuxième semestre 2022 ;

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2022 s'élève à la somme de 1.704.636,50 euros hors taxes 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 2.560.404,76 euros hors taxes pour l'exercice 2022.

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

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2022 s'élève à la somme de 253.412,50 euros et a été imputée sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

Fait à Paris, le 6 avril 2023

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

1 rue de Chazelles
75017 PARIS



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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Société Révision Conseil Audit Expertise
Madame **Hélène LEROY**
7, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 Juin 2022 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2027, mandat renouvelable en juin 2028.

EXPERT IMMOBILIER

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

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 Juin 2022 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2026, mandat renouvelable en juin 2027.

DÉPOSITAIRE

Depuis le 1^{er} 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

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2025

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

SARL CSIM
Madame Dany PONTABRY
28 boulevard Tripet - CANNES (06400)

Monsieur Alain POUCH
10 rue Arago - MONTAUBAN (82000)

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

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

SCI DE LOUEST
Représentée par Monsieur Philippe BAILLON
41 rue Poliveau - PARIS (75005)

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

100/102 avenue du
Président Kennedy
75016 PARIS



GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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 24 juin 2022, 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 24 juin 2022, 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 respect des obligations au titre de la Directive AIFM portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus ;
- ▶ Du suivi des incidents et des dysfonctionnements ;
- ▶ 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 (muraille de Chine) ;
- ▶ Un référentiel de procédures et de cartographies qui s'appliquent à l'ensemble des collaborateurs ;
- ▶ Un système d'information et d'outils métiers : PREMIANCE, pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles et UNICIA, pour la gestion des parts des associés (registre) ;
- ▶ 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'ils traitent et dont ils sont responsables, par des contrôles complémentaires des responsables hiérarchiques. Ils englobent la mise en application des procédures et modes opératoires, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la qualité des contrôles (appréciation de la performance opérationnelle).
- ▶ 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 les Commissaires aux comptes qui :
 - ▶ garantissent la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité sur les comptes annuels,
 - ▶ expriment une opinion sur l'efficacité du contrôle interne,
 - ▶ apprécient les informations mentionnées dans les comptes annuels et évaluent si les comptes reflètent les opérations de manière à en donner une image fidèle.
- Par les missions du Dépositaire qui consistent notamment à assurer :
 - ▶ la garde des actifs immobiliers (tenue de registre) dans les conditions fixées par la réglementation,
 - ▶ le suivi des flux des liquidités (cash monitoring),
 - ▶ le contrôle de la régularité des décisions de gestion (respect des ratios réglementaires et contractuels),
 - ▶ le suivi de la documentation de la SCPI à l'attention des investisseurs.

En tant que Société de gestion de FIA au sens de la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », AESTIAM a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et est soumise à son contrôle. L'AMF régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation.

Le dispositif de contrôle interne est piloté également par le responsable des risques qui assure une revue régulière des engagements pris dans le cadre de ses activités. La couverture des risques est résumée dans différentes cartographies aux regards des objectifs de la SCPI et de la Société de gestion.

Un Comité des risques suit les contrôles réalisés et prend toutes décisions nécessaires s'y rapportant. La Société de gestion a établi un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA (à l'actif et au passif) est conforme à celui décrit aux investisseurs.

Pour garantir l'indépendance de la fonction par rapport aux équipes opérationnelles, le responsable des risques est rattaché au Président d'AESTIAM.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts et la note d'information qui mentionnent les risques liés à la typologie de la SCPI.

Le dispositif de contrôle interne repose sur un recueil des procédures qui identifie un ensemble de processus portant notamment sur des cycles d'activité de la SCPI : la collecte de l'épargne, les investissements et les arbitrages immobiliers, la gestion locative, le suivi des encaissements, la gestion des travaux techniques, l'engagement des dépenses et leur paiement.

Les anomalies éventuelles rapportées par les services à la Conformité sont analysées et font l'objet de contrôle a posteriori. L'intégrité et la sécurité des données sont préservées par un système de sauvegarde interne et externe.

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, le respect des sanctions internationales ;
- Le contrôle de 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 professionnelle 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 protection de l'intérêt des clients : classification clients/produits conformément à la Directive MIF ;
- La gestion des réclamations clients ;

- Les risques relatifs à la protection des données personnelles ;
- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;
- La fraude externe ;
- La politique des cadeaux et invitations : dans le cadre de la loi française dite « SAPIN II », AESTIAM a défini un focus sur la valeur raisonnable d'un cadeau ou d'une invitation au regard des éléments de contexte (cadre professionnel, cadre non professionnel) ;
- L'organisation de formation obligatoire périodique pour l'ensemble des collaborateurs (LCB-FT) ;
- 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 à minima annuellement 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 consiste en un dispositif qui 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 des opérations liées aux obligations réglementaires, comptables et fiscales.

Elles sont conservées selon la durée légale de conservation et au minimum cinq (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 dix (10) jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation.

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

La politique de gestion des réclamations est disponible sur le site internet : 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.

Information des associés

L'activité de la SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) est mentionnée régulièrement dans différents documents et au travers de différents supports.

AESTIAM présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance de la SCPI.

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).

Au 31 décembre 2022, 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.

Un contrôle qui intègre les enjeux extra-financiers

"Dans le cadre d'une démarche d'engagement et de transparence et afin de définir et mettre en œuvre les actions les plus pertinentes, le RCCI réalise un contrôle permanent de la gestion des risques extra-financiers."

Olivier **BOIVINET**, Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne



Règlement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques comme durables d'un point de vue environnemental. Six objectifs majeurs : l'atténuation et l'adaptation aux changements climatiques, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines, la transition vers une économie circulaire économe en ressources, la prévention et la réduction de la pollution, la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

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.

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 m², 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.

La transition énergétique implique que les bailleurs et les locataires s'associent à la maîtrise des consommations d'énergie. AESTIAM a lancé un appel d'offre auprès de prestataires spécialisés en transition énergétique, la société DEEPI a été retenue afin d'agréger et d'unifier les données des différents fournisseurs d'énergies pour nous donner la meilleure connaissance du patrimoine et mettre en place les solutions les plus adaptées.

AESTIAM a engagé les actions suivantes pour se conformer à la réglementation :

- Monitoring des consommations annuelles en kWh.eq.m² ;

- Calcul de la performance environnementale en kgCO₂.ef.m² ;

- Reporting sur la plateforme OPERAT (Observation de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire) ;

- Informations envoyées aux locataires sur leurs obligations respectives ;

- Mise en conformité des immeubles et stratégie d'investissement pour s'aligner aux objectifs du dispositif de la Loi ELAN.

Pour la SCPI Aestiam Placement Pierre, ce dispositif implique 47 % d'actifs concernés. (73 actifs sur 157)

Rapport - article 29 loi energie - climat (lec)

AESTIAM s'est engagée à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en se conformant aux exigences réglementaires françaises et a initiée une démarche de cartographie de la performance énergétique de son parc immobilier.

Le rapport Article 29 de la LEC est publié annuellement sur la plateforme Climate Transparency Hub et sur le site internet de la société de gestion : Dispositifs réglementaires : 8c.

Gouvernance de l'ESG au sein de la Société de Gestion

Le Comité de direction d'AESTIAM se réunit à fréquence régulière pour superviser sa stratégie notamment en matière de mise en œuvre des attentes de ses clients et de la politique ESG.

AESTIAM rend compte et mène :

- des réflexions sur les enjeux ESG à son actionnaire via une feuille de route établie avec l'aide du cabinet PWC.

- AESTIAM prend en compte dans ses critères ESG la consommation de papier (sensibilisation du personnel et monitoring du relevé des compteurs des photocopieurs).

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. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés notamment :

- à la conjoncture économique, politique, financière, nationale ou internationale ;

- à la vacance des actifs immobiliers et à l'évolution des loyers ;

- à la concentration du portefeuille par taille d'actif, par région géographique, par typologie de biens ;

- à l'état technique des actifs (y compris au regard de l'environnement) ;

- à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier.

Des indicateurs internes rendent compte régulièrement :

- de la concentration et de la répartition du patrimoine ;

- de la répartition des revenus locatifs et des risques liés à la dépendance de certains locataires (poids des plus gros locataires), du taux d'occupation financier ;

- de la durée résiduelle des baux ;

- du suivi de la réalisation des travaux (plans pluriannuels).

Des critères d'affectation des investissements aux différentes SCPI gérées, sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque SCPI. Tous les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et d'arbitrage.

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.

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.

Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de défaillance dans le respect des processus internes : risque juridique, risque résultant de règlement financier, risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire en cas de détection.

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. La SCPI est investie conformément à ses statuts qui répond à un objectif de placement à long terme. Au cours de l'exercice 2022, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou contractuelles.

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. La réalisation de stress tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles est mise en œuvre périodiquement pour identifier et analyser les paramètres de risques potentiels.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2021, la politique de rémunération de la Société de gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de gestion et de la SCPI.

AESTIAM s'est dotée d'une procédure qui encadre la rémunération de l'ensemble des collaborateurs. La rémunération est basée sur l'atteinte d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et les rémunérations variables répondent à des critères objectifs et sont attribuées annuellement sur la base d'objectifs individuels et collectifs définis lors des entretiens 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 la SCPI.

La partie fixe de la rémunération est versée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer les collaborateurs au regard du poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. Elle rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime et vient compléter la partie fixe de la rémunération en considération des performances du collaborateur.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et sont traitées de manière distincte.

Sur l'exercice 2022, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel (soit 39 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'élève à 2 525k€. Ce montant se décompose comme suit :

- ▶ Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 330k€, soit 92.3% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- ▶ Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 195k€ soit 7.7% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- ▶ Montant total des rémunérations du personnel identifié comme étant des preneurs de risques (dirigeant responsables au sens de l'AMF, gérants financiers, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, responsables de département) au sens de la Directive AIFM (7 personnes au 31 décembre 2022) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 1 097k€.

89 rue de Seine
75006 PARIS



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.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation, inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

1^{ère} résolution

Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

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 2022, 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 165 084 552 € composé de 1 078 984 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 2022.

2^{ème} résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2022

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 17 438 940 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2022	17 438 940 €
Report à nouveau	5 120 815 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	21 317 €
Résultat disponible	22 581 072 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 17 305 954 €
Report à nouveau après affectation du résultat	5 275 118 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 16,20 € en 2022.

3^{ème} résolution

Approbation du versement exceptionnel sur la plus-value

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^{ème} résolution par un prélèvement exceptionnel sur la réserve des plus-values de cessions d'immeubles constituée au titre des cessions réalisées en 2022 d'un montant de 1 402 530 €, soit 1,32 € par part, de la manière suivante :

Réserve spéciale de plus-values sur cessions d'immeubles au 31/12/2022	6 305 860 €
Versement exceptionnel sur les plus-values de cessions d'immeubles	- 1 402 530 €
Solde réserve plus-values sur les cessions d'immeubles après affectation du versement exceptionnel	4 903 330 €

4^{ème} résolution

Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

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.

5^{ème} résolution

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

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 2022,
- 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 2022 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	290 645 345 €	269,37 €
Valeur de réalisation	334 284 847 €	309,81 €
Valeur de reconstitution	403 366 182 €	373,84 €

6^{ème} résolution

Cessions d'actifs

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 2022 :

- En janvier 2022, la SCPI a cédé 744 m² de bureaux situés Parc des Grands Crus à Chenove (21) pour un montant de 450 000 € net vendeur.

- En avril 2022, la SCPI a cédé 1 101 m² de bureaux situés 98 rue Albert Calmette à Jouy en Josas (78) pour un montant de 1 500 000 € net vendeur.

- En juillet 2022, la SCPI a cédé 1 149 m² de bureaux situés 8 et 14 allée Lakanal à Villeneuve d'Ascq (59) pour un montant de 800 000 € net vendeur.

- En juillet 2022, la SCPI a cédé 1 011 m² de bureaux situés Valparc rue G. Eastman à Chalon sur Saône (71) pour un montant de 1 010 000 € net vendeur.

- En octobre 2022, la SCPI a cédé 631 m² de bureaux situés Technoclub à Blagnac (31) pour un montant de 854 818 € net vendeur.

- En octobre 2022, la SCPI a cédé 614 m² de bureaux situés Technoclub à Blagnac (31) pour un montant de 845 182 € net vendeur.

- En novembre 2022, la SCPI a cédé 2 140 m² de bureaux situés 6 rue Albert Einstein à Créteil (94) pour un montant de 2 943 250 € net vendeur.

- En novembre 2022, la SCPI a cédé 1 663 m² de bureaux situés 12 rue Jules Ferry à Rosny (93) pour un montant de 2 577 500 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé 677 m² de bureaux situés 70 avenue de Hambourg à Marseille (13) pour un montant de 1 300 000 € net vendeur.

7^{ème} résolution

Recours à l'emprunt

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.

8^{ème} résolution

Frais de déplacement

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 700 € par personne et par réunion.

9^{ème} résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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.

10^{ème} résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2024 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 2023, d'un montant de 2 150 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,002 € par part, est prise en charge par la SCPI.

11^{ème} résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, le cas échéant lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette même catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2022 à 116 350 euros, soit 0,17 euros par part.

12^{ème} résolution

Pouvoirs

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.

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

Sommes versés à titre de revenu par la SCPI pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier et le cas échéant les revenus financiers, un éventuel report à nouveau et la distribution exceptionnelle de plus-value.

DVM

Depuis le 1^{er} 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.

ESG

Le sigle ESG désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement et de gestion des SCPI.

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 la valeur 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.

ISR

Investissement socialement responsable (ISR) désigne un investissement effectué en prenant en compte, outre la performance financière des critères sociaux, environnementaux, éthiques et de gouvernance d'entreprise.

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 organisé 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.

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.

GLOSSAIRE

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.

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.

Rendement Global Immobilier (RGI)

Il permet une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCI ou les SCI. Il est égal à l'addition du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de la part de la SCPI au cours de l'exercice. Il donne donc une vision assez complète des gains, en rendement et en capital, réalisés par les souscripteurs de ces véhicules sur une année donnée.

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.



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.



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.



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**



S.A.S. au capital de **400 000 €**

RCS PARIS n°**642 037 162**

Société de Gestion de Portefeuille

Gestion de FIA au sens de la directive AIFM

9 rue de Téhéran - **75008 PARIS**

Agrément AMF n°**GP-14000024**

en date du **11 juillet 2014**

www.aestiam.com

