



Rapport
annuel

20
21

Aestiam
Pierre Rendement
SCPI à capital variable

Aestiam Pierre Rendement

Date de création (RCS) **4 juillet 1990**

N° d'immatriculation RCS **378 557 425** RCS Paris

Échéance statutaire **99 ans**

N° visa AMF SCPI **19-16** du **9 août 2019**

Capital statutaire maximum **260 000 000€**

Type de SCPI **Commerces**

Capital **Variable**

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

1	ÉDITO	2
	CHIFFRES CLÉS	3
2	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	6
	TABLEAU CHIFFRES CLÉS	14
	MARCHÉ DES PARTS	15
	PATRIMOINE	18
	RÉGIME FISCAL DES REVENUS	28
3	COMPTES DE L'EXERCICE	30
4	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	52
5	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	56
6	ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	62
7	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	72
8	GLOSSAIRE	74

ÉDITO

Alexandre Claudet
Président



Après une année dédiée au redressement, 2022 s'inscrit sans aucun doute sous le signe du rebond pour Aestiam Pierre Rendement qui a progressivement retrouvé un rythme de croisière et affiche un dividende annuel 2021 de 38,40 euros par part, en hausse de 17% par rapport à l'année précédente.

Ce rebond s'appuie en grande partie sur la résilience du secteur du commerce de proximité, qu'il s'agisse de commerces urbains (commerces de bouches, services, supérettes) avec lesquels les Français conservent un lien de proximité fort ou du modèle péri-urbain des retail parks, bien adaptés au click and collect.

Cette vitalité du commerce de proximité s'est traduite tout au long de l'année par une activité locative dynamique, avec le renouvellement et la relocation de nombreux lots accompagnés d'une stratégie d'arbitrages sur trois actifs. Les fonds issus de ces arbitrages donneront lieu à des réinvestissements sur les commerces les plus porteurs et les plus à-même de se développer dans une ère post-covid où prime l'omnicanalité, c'est-à-dire la complémentarité entre la distribution physique et sur internet. Dans un tel contexte, les valeurs d'expertise ont cru de 1,56% à périmètre constant.

Cette solidité est également le fruit de la gestion maîtrisée de la part de votre société de gestion, dont l'expertise et le savoir-faire ont permis de non seulement maintenir le cap mais aussi de prendre la pandémie comme un temps de structuration. Nous nous positionnons désormais de façon dynamique et stable pour l'avenir avec un focus sur la digitalisation de nos outils qui nous permettra d'accroître la relation de proximité que nous avons avec nos partenaires, associés et locataires.

Dans le contexte de pandémie, de nombreux retraits de parts n'ont pu être réalisés, peu de nouveaux épargnants souhaitant alors faire le choix d'une SCPI de commerce. Et malgré le redressement qui accompagne la levée des mesures sanitaires, nombre de souscripteurs potentiels rechignent à se positionner en raison du volume de parts en attente. La liquidité d'Aestiam Pierre Rendement et les nouvelles souscriptions qui en sont garantes reviendront avec l'apurement de ces demandes de retraits. Celui-ci passera par l'abandon des ordres émis en ce sens par ceux des associés qui auront retrouvé la confiance dans leur SCPI ou par la dotation du fonds de remboursement. Ce dernier, conformément à la réglementation, proposera une sortie, par ordre d'inscription sur le registre des parts, à un prix qui ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%. Une résolution en ce sens vous est proposée en Assemblée Générale.

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

Capitalisation
au 31/12/2021



413 M€

Nombre de
baux



293

Années
d'existence



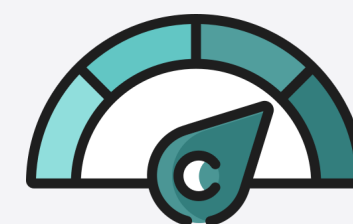
32

Taux de Distribution*

4,00%

TRI* 20 ans

11,82%



«2021 a été l'année du redressement
pour Aestiam Pierre Rendement.»



95,14%

TOF* moyen

Dividende
brut versé

38,40 €

+17% par rapport
à 2020



31 jours

de Report à Nouveau*
(RAN)

*L'ensemble des définitions sont accessibles dans le glossaire

VOTRE SCPI & VOUS

Être préparé aux
enjeux de demain

Somprathana Truong
Responsable de la
Relation Clients



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



MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

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

Avec une capitalisation s'élevant à 1,2 milliard d'euros, près de 18 000 associés et plus de 500 actifs immobiliers sous gestion représentant une surface de 480 000 m², **notre gamme de produits se distingue de manière significative du marché, dans l'optique d'optimiser et pérenniser votre épargne...**

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

► 5 SCPI complémentaires aux caractéristiques uniques

Aestiam
Placement Pierre

Aestiam
Cap'Hébergimmo

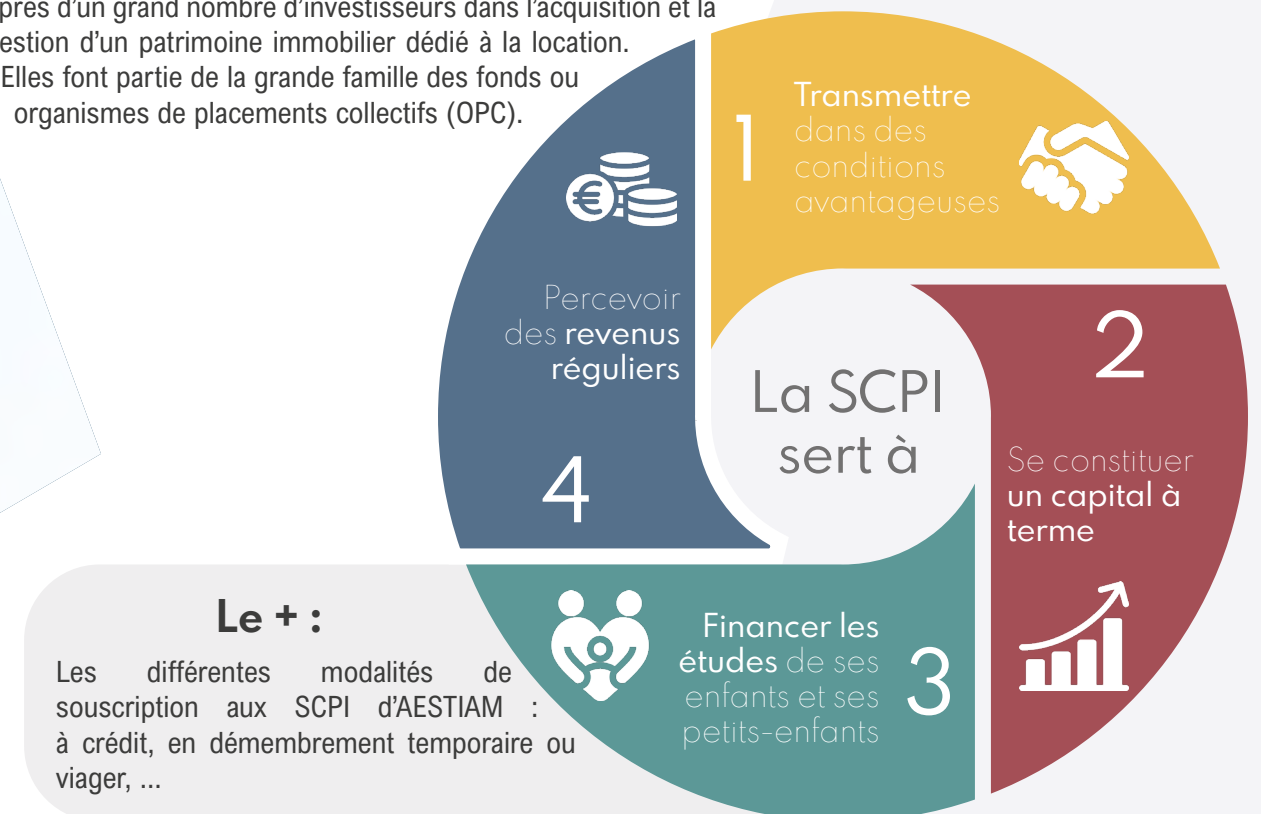
Aestiam
Pierre Rendement

Pierrevenus

Le Patrimoine
Foncier

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

Détenir des parts dans une SCPI **est un autre moyen d'investir dans l'immobilier par rapport à l'achat classique d'un bien.** Les SCPI sont des sociétés non cotées en bourse qui ont pour objet exclusif d'investir l'épargne collectée auprès d'un grand nombre d'investisseurs dans l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier dédié à la location. Elles font partie de la grande famille des fonds ou organismes de placements collectifs (OPC).



Le + :

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

DES OUTILS À VOTRE SERVICE...

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

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

Pour vous y connecter, rendez vous sur le site internet www.aestiam.com

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

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

Une communication
fondée sur la confiance

Mélessende Debarge
Responsable Marketing
et Communication



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

2 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Sur le plan de l'asset management immobilier, cette année 2021 a présenté deux visages pour Aestiam Pierre Rendement. L'un, plus sombre sur le premier semestre, lorsque des mesures de couvre-feu et de fermetures pesaient sur certains commerces, restaurants, salles de sport et de loisirs, et l'hôtellerie, et l'autre plus souriant à mesure que l'activité du pays reprenait un fonctionnement plus normal, notamment sous l'effet du développement de la vaccination.

Ainsi il a fallu de nouveau trouver les mesures d'accompagnement adéquates avec les exploitants des hôtels et séminaires ainsi qu'avec les salles de sport principalement. Des accords, tôt dans l'année avec certains, comme Chateauform' (franchises courtes et allongement des baux), leur ont permis un rebond intéressant. Au global, les franchises accordées en 2021 ne dépassent pas 1,5 millions d'euros.

Le secteur du commerce, finalement, a bien tenu. Dès la fin du confinement, on a constaté le retour de la clientèle dans les magasins, parfois de manière inégale. Selon BNP Paribas Real Estate Research, le chiffre d'affaires du secteur de la restauration reste toutefois en fort recul sur le début d'année. Les secteurs habillement et parfumerie-cosmétique se sont approchés progressivement de leur niveau pré-crise sanitaire, alors que les secteurs informatiques et culture-loisirs présentaient de nouveau des chiffres d'affaires en croissance.

Le secteur de l'habitat – ameublement a continué d'afficher de fortes hausses, dynamisé par la progression du logement individuel dans les ventes immobilières notamment dans la région francilienne.

Les commerces de proximité (commerces de bouche, services, superettes...) ont montré leur résilience. Et le modèle des retails parks (magasins en périphérie) a bien tiré son épingle du jeu, à la fois rassurant pour les clients et adapté au développement du « click and collect ». Enfin, l'omnicanalité s'affirme et se traduit par une complémentarité entre commerce physique et e-commerce.

53 Avenue Joffre 77450 ESBLY



LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Perspectives 2022

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

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

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

Le Marché des SCPI en 2022

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

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

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

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

Le volume des investissements réalisés par les SCPI est, une nouvelle fois, en baisse par rapport à 2020. Effectivement elles ont réalisé pour 7,8 milliards d'euros d'acquisitions en 2021, contre 8,4 milliards d'euros en 2020 en favorisant la classe d'actif bureaux (67 %), EHPAD (13%) et locaux commerciaux (11 %) et en ciblant l'étranger pour 34 %, l'Ile de France pour 31 % et 30 % en régions. Le volume

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

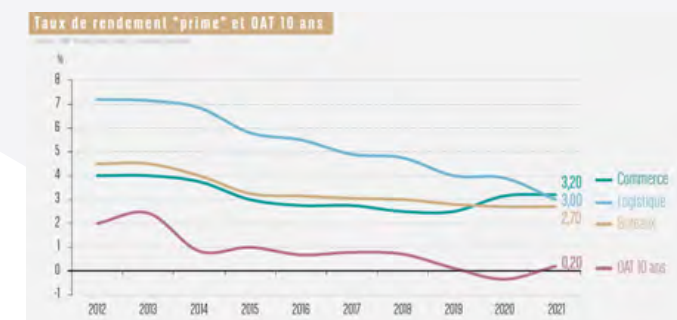
Le Marché Immobilier en France en 2021

Investissement :

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

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

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



source BNP PRE

LE MARCHE IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Investissement en immobilier d'entreprise en France

Historique des montants investis



source BNP PRE

► Bureaux

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

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

► Commerces

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

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

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

► Hôtels

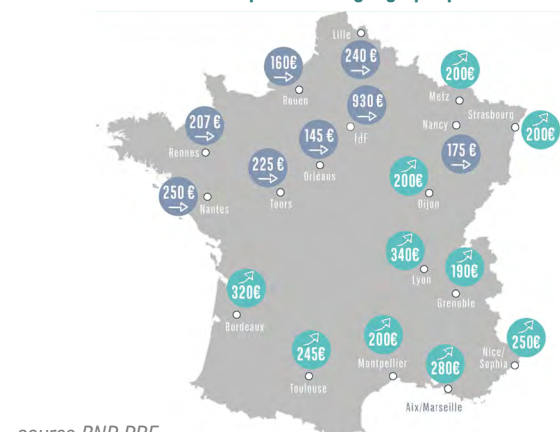
Avec un volume de transaction de 1,0 milliards d'euros, un volume en hausse de 5,4% par rapport à 2020, le marché de l'hôtellerie a progressivement gagné en vigueur au cours de l'année 2021 à la suite de la levée des contraintes et donc de la reprise des déplacements. Mais 2021 n'a pas été l'année de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

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

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

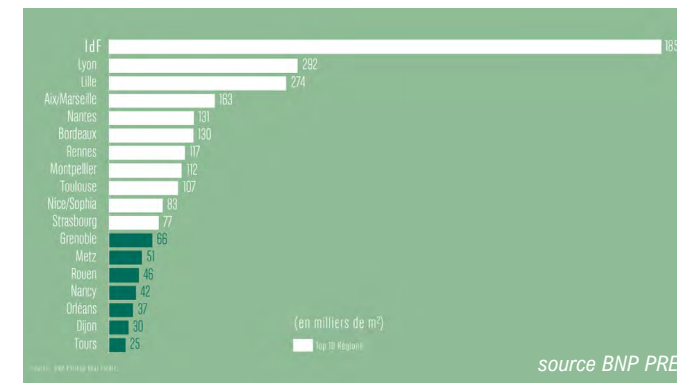
Locatif :

Valeur locative de marché par secteur géographique



source BNP PRE

Volume des transactions locatives



► Bureaux

IDF :

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

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

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

Régions :

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

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

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

► Commerces

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

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

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

► Hôtels

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

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

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

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

Nouvelles tendances :

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

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

LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

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

Provenant du monde de la tech et de la data, ces acteurs plutôt internationaux investissent les métropoles pour défier les géants de la distribution alimentaire. La croissance du secteur repose sur l'investissement dans leurs capacités logistiques (flottes de scooters et de vélos électriques) et immobilières (déploiement de dark stores). Ces derniers sont des magasins non accessibles aux publics, mesurant environ 200-300 m², et contenant un nombre maîtrisé de références.

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

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

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

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

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

Le retail-park, un modèle résilient, ciblé par les investisseurs en 2021

Pierre Ballu
Directeur du
Fund Management



"Les montants investis en commerce ont observé une hausse nette fin 2021, portés par le modèle des commerces de proximité et des retail-parks."



18 rue Mouffetard 75005 PARIS

TABLEAU

CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2021

	Global	Par part
Capital souscrit	179 328 800 €	400,00 €
Nombre de parts	448 322	
Nombre d'associés	6 773	
Valeur vénale / Expertise	414 407 200 €	924,35 €
Valeur de réalisation	367 344 482 €	819,38 €
Valeur de reconstitution	437 513 411 €	975,89 €
Prix de souscription		922,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)	413 352 884 €	
Prix de souscription moyen pondéré		922,00 €
Prix de retrait		839,02 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2021 ⁽¹⁾		813,28 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2021 ⁽²⁾		760,18 €
Bénéfice ⁽³⁾	16 816 102 €	37,56 €
Distribution de dividendes 2021 ⁽³⁾	17 194 259 €	38,40 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2021)	1 444 783 €	3,22 €
Surface en m²	172 577 m²	
Nombre de lignes du patrimoine	204	
Taux d'occupation financier moyen	89,35 %	
Taux d'occupation financier moyen réel (incluant les franchises)	95,14 %	

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

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

(3) Base de 447 706 parts en jouissance sur toute l'année

MARCHÉ DES PARTS

I. SITUATION DU CAPITAL

Historique

La SCPI Foncia Pierre Rendement a été créée le 4 Juillet 1990 sous le nom de George V Rendement par la société Expert et Finance et par la société Rocher Gérance sa.

La Société de Gestion Foncia Pierre Gestion a repris la gérance de la SCPI à compter du 1^{er} juillet 1998.

Le capital social de la SCPI George V Rendement a été clôturé le 31 décembre 1994 date de la modification de celle-ci en société à capital fixe. Elle a reçue le visa COB n°94-35 en date du 11 octobre 1994. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2001, le capital social a été réduit de 7 075 473,39 € pour le ramener de 22 859 425,23 € à 15 784 000 €, représenté par 39 460 parts de 400 €.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2002, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI Fininpierre 3, Revenu Boutique et Pierre Rendement, par laquelle la SCPI George V Rendement a absorbé ces trois 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 George V Rendement.

A cette date, les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée Foncia Pierre Rendement ainsi que la transformation de la société en société à capital variable, devenue société à capital fixe, par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2003.

Consécutivement à cette fusion, le capital de la SCPI Foncia Pierre Rendement clôturé le 31 décembre 2002 est de 27 754 400 € soit une valeur nominale de 400 € par part, 844 associés détiennent 69 386 parts.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 juillet 2019, les associés ont approuvé le passage en capital variable de Foncia Pierre Rendement.

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

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2020, les associés ont approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée Aestiam Pierre Rendement.

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2020 ont décidé de porter le capital statuaire maximum à 260.000.000 € soit 650.000 parts de 400 € de nominal.

Au 31 décembre 2021, le capital est de 179 328 800 €, il est divisé en 448 322 parts de 400 € de nominal. Le capital est réparti entre 6 773 associés, les parts étant détenues à hauteur de 28 % par des personnes morales et 72 % par des personnes physiques.

Évolution du capital sur les 5 dernières années

Date de création : 04/07/1990

Nominal de la part : 400 €

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux collectés nets sur l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
2017	165 370 400 €	27 878 400 €	413 426	5 837	2 266 036 €	960 €
2018	173 744 400 €	20 097 600 €	434 361	6 099	1 607 808 €	960 €
2019	178 237 200 €	10 782 720 €	445 593	6 284	1 142 592 €	960 €
2020	179 328 800 €	2 619 840 €	448 322	6 737	633 571 €	960 €
2021	179 328 800 €	-	448 322	6 773	131 772 €	922 €

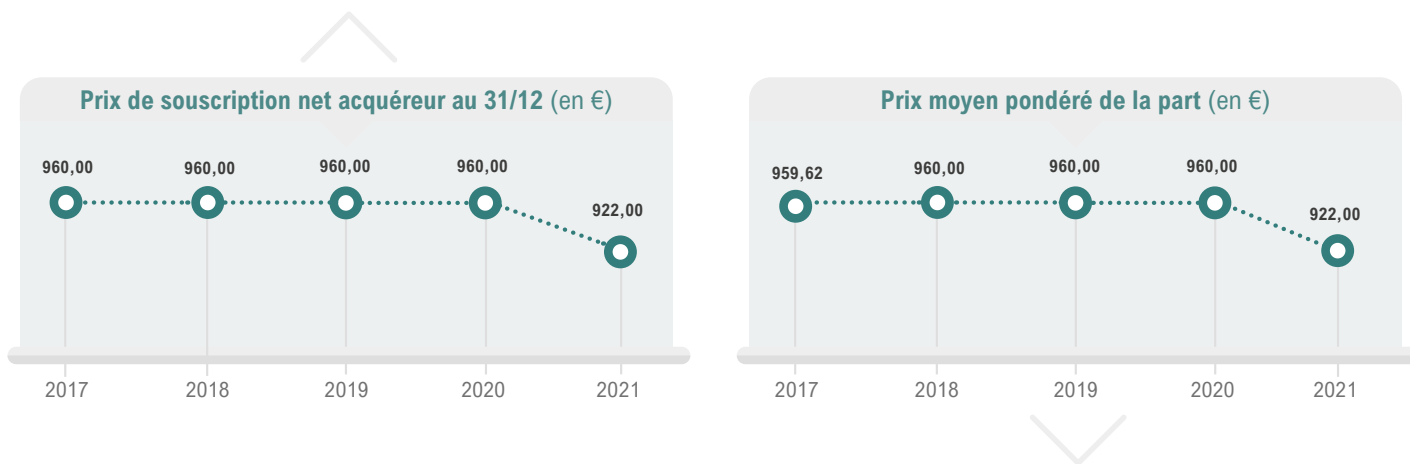
II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2021, le prix de souscription était fixé à :

du 1 ^{er} Janvier au 24 Janvier 2021		du 25 Janvier au 31 Décembre 2021	
Valeur nominale	400,00 €	Valeur nominale	400,00 €
Prime d'émission	560,00 €	Prime d'émission	522,00 €
PRIX DE SOUSCRIPTION	960,00 €	PRIX DE SOUSCRIPTION	922,00 €

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	960,00	960,00	960,00	960,00	922,00
Variation du prix de la part	-	-	-	- 3,96 %	
Variation totale	- 3,96 %				



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

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix moyen pondéré de la part	959,62	960,00	960,00	960,00	922,00
Variation de prix moyen pondéré*	+ 0,04 %	-	-	- 3,96 %	
Variation totale	- 3,92 %				

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

III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

1. Retrait avec intervention de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

Les parts remboursées sont annulées.

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

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

Conformément à l'article 8 des statuts :

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

- 01/01/21 au 24/01/21 : prix de souscription en vigueur de 960 € diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 9 % soit 86,40 €, soit une valeur de retrait de 873,60 € par part.

- 25/01/21 au 31/12/21 : prix de souscription en vigueur de 922 € diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 9 % soit 82,98 €, soit une valeur de retrait de 839,02 € 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 L214-115 du Code Monétaire et Financier.

2. Retrait sans intervention de la Société de Gestion

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

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

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

IV. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2021, il a été enregistré la souscription de 1 588 parts au nominal de 400 € et le retrait de 1 588 parts.

Au 31 décembre 2021, 20 816 parts sont en attente de retrait non satisfaite.

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

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens
2017	6 338	1,65 %	-
2018	5 368	1,30 %	-
2019	6 084	1,40 %	-
2020	4 604	1,03 %	7 846
2021	1 588	0,35 %	20 816

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 Pierre Rendement se compose au 31 décembre 2021 de 204 actifs immobiliers représentant une surface totale de 172 577 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 360 337 230 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2021 à 414 407 200 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2021 c'est-à-dire sans tenir compte des cessions détaillées au point II-A ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 414 407 200 € en 2021 contre 408 060 200 € en 2020, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 1,56 %.

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 et 6,00 % pour l'Allemagne de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

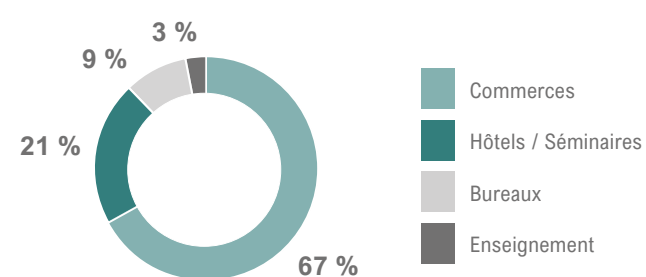
Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

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

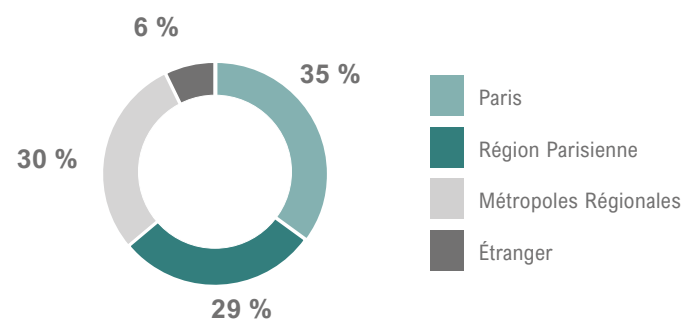
Répartition Géographique					
	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	
Répartition Sectorielle					TOTAL
COMMERCES	118 719 200 € 29 %	66 503 400 € 16 %	89 888 000 € 22 %		275 110 600 € 67 %
HÔTELS / SEMINAIRES		33 828 000 € 8 %	27 505 000 € 7 %	27 057 000 € 6 %	88 390 000 € 21 %
BUREAUX	14 718 000 € 3 %	20 364 500 € 5 %	2 302 000 € 1 %		37 384 500 € 9 %
ENSEIGNEMENT	12 050 000 € 3 %				11 640 000 € 3 %
AUTRES		1 472 100 € 0 %			1 472 100 € 0 %
TOTAL	145 487 200 € 35 %	122 168 000 € 29 %	119 695 000 € 30 %	27 057 000 € 6 %	414 407 200 € 100 %

Valeurs en euros

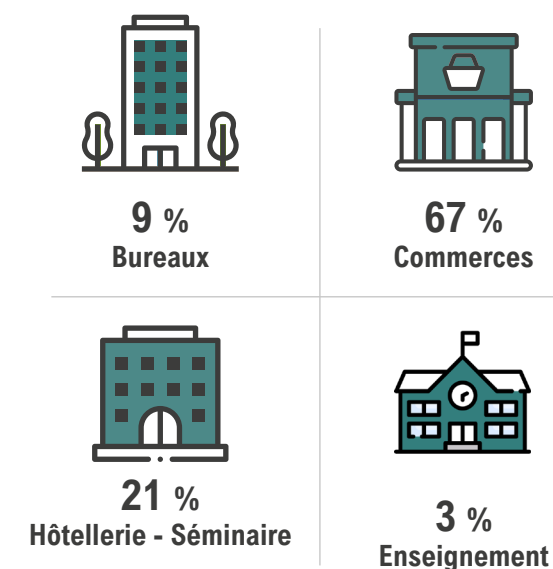
Répartition sectorielle



Répartition géographique



RÉPARTITION DES ACTIFS

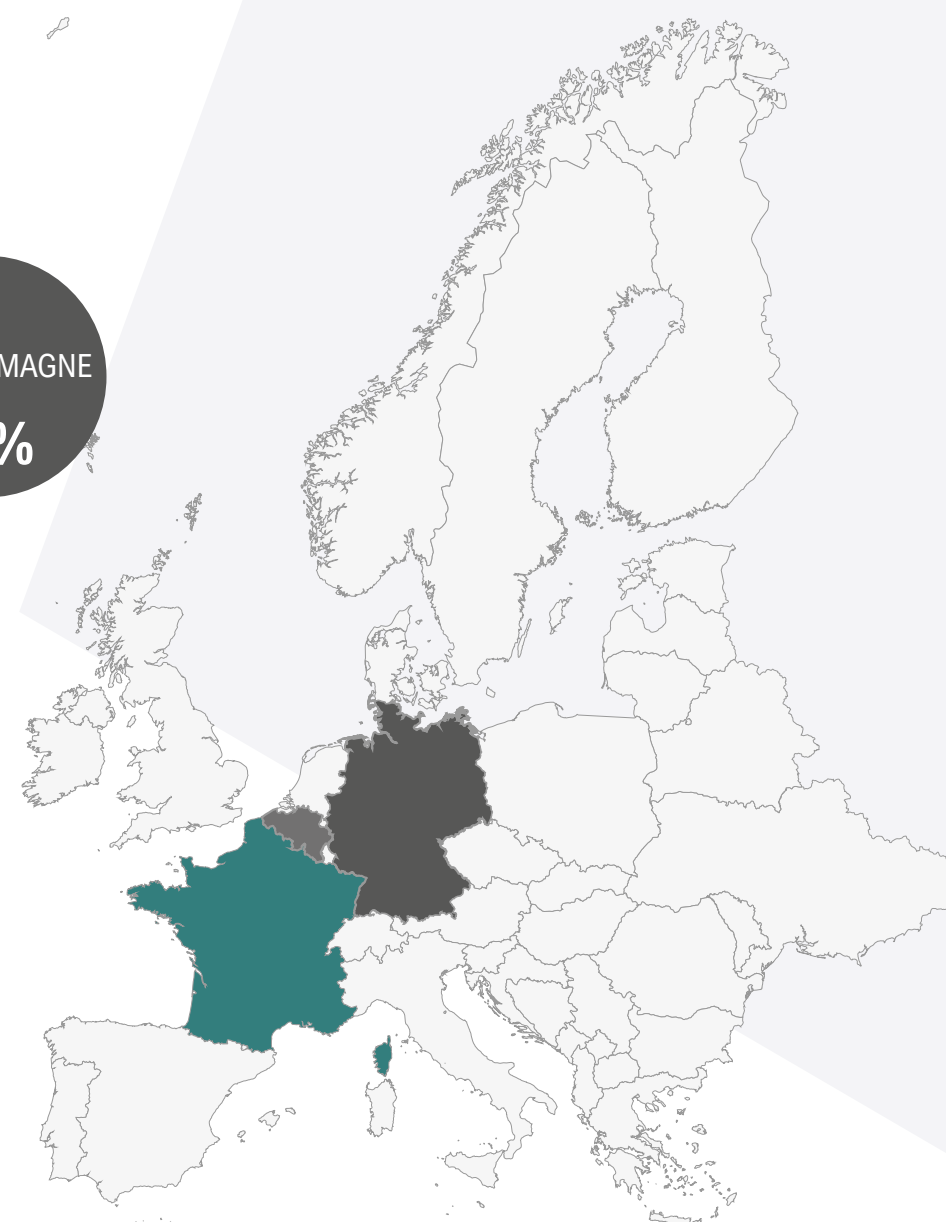
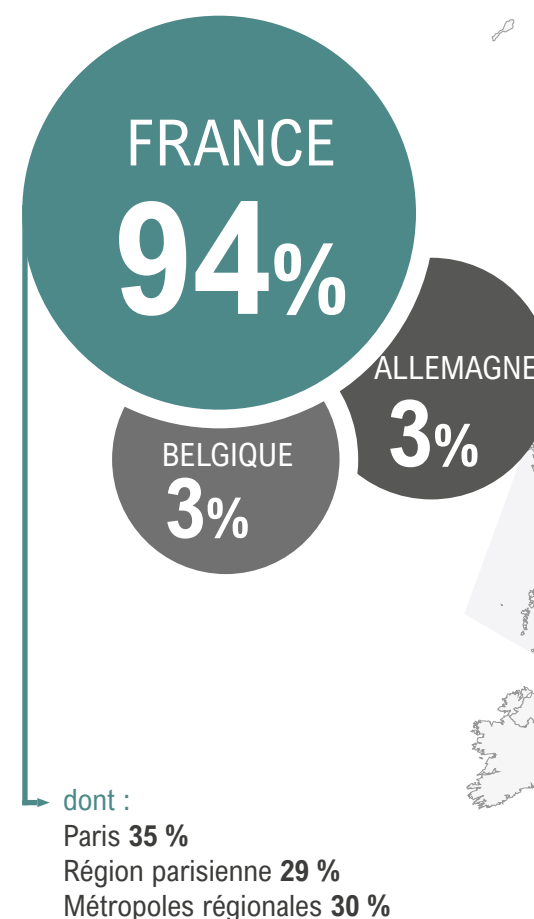


La SCPI des commerces de proximité

Bruno Pauly
Directeur du
Développement



"Aestiam Pierre Rendement bénéficie d'un patrimoine bien exposé avec des commerces de proximité en pieds d'immeuble et retail-parks, deux catégories qui ont particulièrement bien résisté à la pandémie et qui continuent de porter les investissements en immobilier de commerce."



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. Évolution du patrimoine immobilier

Acquisition : Lors de l'exercice 2021, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

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

	En € Net Vendeur
6 rue du Chapitre à NIMES (30) Commerces de 32 m²	40 000 €
4 route de Gisy à BIEVRES (91) Bureaux de 740 m²	780 000 €
19 bis rue du Docteur Leroy au MANS (72) Commerces de 277 m²	160 000 €

B. Gestion locative

Le marché locatif toujours marqué par la pandémie, a nécessité une nouvelle fois des négociations avec différents locataires, avec toujours cet objectif double : préserver les intérêts des associés de Aestiam Pierre Rendement en trouvant un équilibre entre l'exigence de paiement immédiat et total des loyers qui permet de distribuer un dividende, et le besoin d'accompagner ces locataires en difficultés économiques de telle manière que leur activité reste pérenne et permette de générer les loyers futurs qui seront la source du rendement à venir de votre placement.

Certains hôtels sont toujours en cours de négociation dans un cadre règlementé et contraint avec la participation d'un conciliateur et d'un mandataire ad hoc.

Cependant, concernant les actifs de séminaire, les négociations ont abouti à un accord équilibré avec des franchises représentant 2,3 mois de loyer en moyenne. La contrepartie est des allongements et renouvellement de baux. La durée résiduelle moyenne des baux (WALB) ressort après renégociation à 9,7 ans contre 6,4 ans.

Dans ce contexte, le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2021 de votre SCPI (loyers facturés / loyers facturables) ressort à 89,35 %.

Le montant des loyers quittancés en 2021 s'élève à 25 473 569 contre 25 588 801 € en 2020.

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Loyers théoriques 100%	23 009 328	24 283 178	24 484 730	26 834 490	26 910 406
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	21 980 965	23 209 362	23 061 382	25 588 801	25 473 569
Variation	+ 5,59 %	- 0,64 %	+ 10,96 %	- 0,45 %	
Franchise covid-19	-	-	-	- 4 535 873	- 1 427 557
Taux d'occupation financier moyen	95,53 %	95,58 %	94,19 %	78,45 %	89,35 %
Taux d'occupation réel (incluant les franchises)	-	-	95,07 %	95,41 %	95,14 %

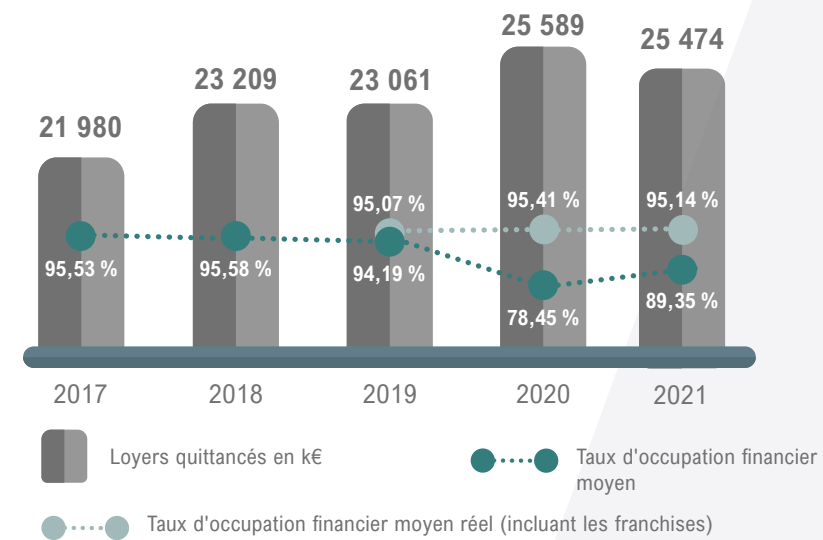
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2020 et 2021

Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2020	95,38 %	74,04 %	73,21 %	71,71 %
2021	89,38 %	93,41 %	91,46 %	83,21 %*

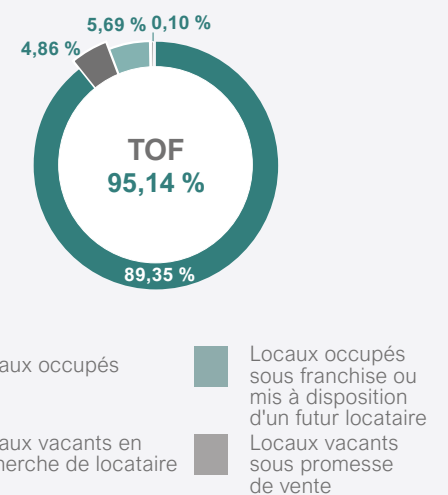
* La plupart des franchises Covid ont été imputées sur le 4^{ème} trimestre 2021.

Les surfaces libres représentent au 31/12/2021, 19 711 m² sur un total de 172 577 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

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



Taux d'occupation financier annuel 2021



TRAVAUX

I. PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS SUR L'ANNÉE

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 1 416 800 € au 31 décembre 2021, après une dotation de 1 019 800 € et une reprise de 521 000 € sur l'exercice.

Les dépenses de gros entretiens réellement engagées en 2021 représentent un montant de 556 074 €.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" s'élèvent à 292 495 €. Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2021 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2021

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en K€
20000005	33 Avenue Charles De Gaulle - LA BAULE	Travaux copropriété - réfection de l'étanchéité et la VMC	12
20000042	2 Rue du Grand Marche - POISSY	Travaux copropriété - ravalement	19
20000046	16 Rue d'Alembert - TRAPPES	Remplacement d'une verrière fuyarde	27
20000078	13-15 Route de Voulx - SENS	Sécurisation du site	8
20000088	Tour Eve - Defense 9 - PUTEAUX	Travaux copropriété - réfection du groupe électrogène	9
21000013	Zac La Fontaine Lot N°1 - CRENEY PRES TROYES	Travaux copropriété - réfection du SSI	6
21000014	1 Place Du Général De Gaulle - LE RAINCY	Travaux copropriété - ravalement	18
21000054	11 Rue des Clouteries - SAINT OMER	Remplacement des équipements de VMC	11
21000056	Route Nationale 6 - MAILLOT	Sécurisation du site	29
21000075	346 Rue du Général Leclerc - FRANCONVILLE	Travaux d'étanchéité	24
21000084	Galerie Berri-Washington - PARIS	Travaux copropriété - réfection du SSI et du tableau basse tension	21
21000101	66 Avenue du Maine - PARIS	Travaux copropriété - optimisation de la VMC	432
21000105	19 Rue Amiral W.Weymiss - CANNES	Travaux copropriété - réfection de l'étanchéité	9
21000119	1 Boulevard Victor Tuby - CANNES	Travaux copropriété - réfection de l'étanchéité de la verrière	42

Héron Building - 66 avenue du Maine | PARIS 15^{ème}

La SCPI Aestiam Pierre Rendement possède au premier étage de cet immeuble de grande hauteur en copropriété, un plateau de bureaux d'une superficie d'environ 1 073 m². L'Assemblée Générale des copropriétaires a voté le remplacement complet du système de chauffage – climatisation de la tour afin d'optimiser les dépenses énergétiques. Pour l'année 2021, la quote-part de la SCPI Aestiam Pierre Rendement s'est élevée à 432 K€ (appels de fonds copro).



Un patrimoine
préparé pour les
enjeux de demain

Patrick Vermot
Directeur général adjoint en
charge de la gestion immobilière



"Le parc immobilier d'Aestiam Pierre Rendement est idéalement positionné et répond aux nouvelles habitudes de consommation alliant dimensions locales et digitales."

1 boulevard Victor Tuby | CANNES

La SCPI Aestiam Pierre Rendement possède dans cet ensemble immobilier en copropriété, un local commercial d'une superficie d'environ 1 522 m² loué à BASIC FIT. L'Assemblée Générale des copropriétaires a voté la rénovation complète de la verrière donnant sur le lot du locataire. La quote-part de la SCPI Aestiam Pierre Rendement s'est élevée à 42 K€ (appels de fonds copro).



16 rue d'Alembert | TRAPPES

La SCPI Aestiam Pierre Rendement a réalisé dans cet immeuble de bureaux d'une surface totale d'environ 1 183 m² des travaux de bâchage puis de réfection de la verrière qui est au centre du bâtiment afin de garantir la pérennité de l'étanchéité. Le montant total de ces travaux s'est élevé à 27 K€.



RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 16 815 954€ soit 37,56€ par part pour 447 706 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 38,40€ par part en 2021 pour une part en jouissance sur l'année entière, étant précisé qu'il a été déduit un acompte d'impôt sur les revenus allemands et belges versés pour votre compte à savoir 0,57 € par part.

Ainsi, une reprise de 378 305 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2021. Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2021 à la somme de 1 444 773 €, **soit 3,22€ par part sur une base de 448 322 parts au 31 décembre 2021.**

Répartition de l'exercice sur 2021

Résultat de l'exercice 2021	16 816 102 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2020	1 822 940 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	- €
RÉSULTAT DISPONIBLE	18 639 042 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 38,40 € par part en jouissance sur l'année entière	
SOIT UN TOTAL DE DIVIDENDE VERSÉ PROPOSÉ POUR 2021	- 17 194 259 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 444 783 €

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

Dividende versé au titre de l'année	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende	44,04	44,04	44,04	32,94	38,40***
TDVM*	4,59 %	4,59 %	4,59 %	3,43 %	4,16 %
TD**	4,59 %	4,59 %	4,59 %	3,43 %	4,00 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	959,62	960,00	960,00	960,00	922,00

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

*** dont 0,57 € 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.

Évolution du report à nouveau sur les 5 dernières années (en €)

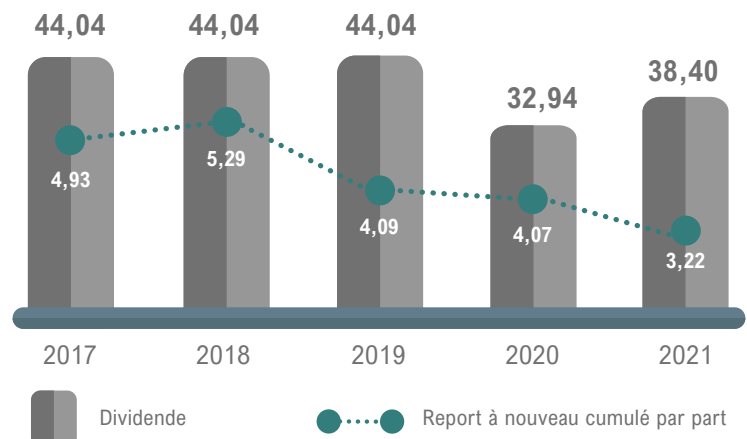
	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	4,93	5,29	4,09	4,07	3,22

TAUX DE RENDEMENT INTERNE* (TRI)

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2016 → 2021	2011 → 2021	2006 → 2021	2001 → 2021
2,05 %	5,06 %	7,51 %	11,82 %

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

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



Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits

PRODUITS

Recettes locatives brutes	56,94	99,87%	56,05	99,35%	53,05	99,50%	47,41	99,84%	53,71	100,03%
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	0,08	0,13%	0,37	0,65%	0,27	0,50%	0,08	0,16%	-0,02	-0,03%
TOTAL PRODUITS	57,01	100,00%	56,42	100,00%	53,31	100,00%	47,48	100,00%	53,69	100,00%

CHARGES

CHARGES EXTERNES

Commission de gestion	5,40	9,48%	5,21	9,23%	5,31	9,95%	4,27	9,00%	4,74	8,83%
Autres frais de gestion	2,59	4,54%	2,42	4,29%	2,66	4,98%	3,59	7,57%	5,02	9,34%
Entretien du patrimoine	2,11	3,71%	2,13	3,78%	1,54	2,89%	2,57	5,40%	1,24	2,31%
Charges locatives non récupérables	0,97	1,71%	1,38	2,45%	1,28	2,39%	1,24	2,62%	2,27	4,22%
Sous-total	11,08	19,43%	11,15	19,76%	10,78	20,22%	11,68	24,59%	13,26	24,70%

AUTRES CHARGES

Amortissements nets du patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes pour travaux	0,91	1,59%	-0,27	-0,48%	-0,82	-1,53%	-0,92	-1,93%	1,11	2,08%
Autres provisions nettes	0,67	1,18%	1,12	1,99%	-0,02	-0,05%	3,82	8,05%	1,75	3,27%
Sous-total charges calculées	1,58	2,77%	0,85	1,51%	-0,84	-1,58%	2,90	6,12%	2,87	5,34%
TOTAL CHARGES	12,66	22,20%	12,00	21,27%	9,94	18,64%	14,58	30,71%	16,13	30,04%

RÉSULTAT COURANT	44,36	77,80%	44,42	78,73%	43,38	81,36%	32,90	69,29%	37,56	69,96%
Report à nouveau	-0,24	-0,41%	0,54	0,97%	0,49	0,93%	-1,17	-2,46%	4,07	7,58%
Variation du report à nouveau	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-0,03	-0,05%
Variation autres réserves	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-0,24	-0,45%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	44,04	77,24%	44,04	78,06%	44,04	82,61%	32,94	69,37%	38,41	71,53%
Distribution exceptionnelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	44,04	77,24%	44,04	78,06%	44,04	82,61%	32,94	69,37%	38,41	71,53%

Les éléments de l'exercice 2021 sont établis pour 447 706 parts en jouissance (moyenne annuelle).

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

Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2020	Variations 2021	Total au 31/12/2021
+ Fonds collectés	362 942	-2	362 939
+ Cessions d'immeubles	2 448	960	3 407
+ Emprunts	25 000	20 000	45 000
- Reconstitution RAN	-304	0	-304
- Commissions de souscription	-29 167	-	-29 167
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-364 746	-	-364 746
- Frais d'acquisitions	-21 627	-	-21 627
- Divers	-123	-345	-468
SOMME RESTANT À INVESTIR	-25 577	20 613	-4 964

Évaluation du patrimoine de la société (en €)

Valeur de la société en	2017	2018	2019	2020	2021
Capitaux propres au 31 décembre	286 354 722 692,64	304 354 947 700,70	313 214 538 702,92	312 652 650 697,38	311 857 565 695,61
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	353 369 700 854,74	372 067 700 856,59	392 617 600 881,11	408 790 200 911,82	414 407 200 924,35
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	328 021 195 793,42	352 533 561 811,61	369 785 192 829,87	360 954 618 805,12	367 344 482 819,38
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	384 244 016 929,41	412 567 404 949,83	437 656 432 982,19	430 138 377 959,44	437 513 411 975,89

Toutes les valeurs en vert 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					79					1 084
Montant total des factures concernées HT (en K€)	94	4	96	6	201	456	159	289	6 229	7 133
% du montant total des achats HT de l'exercice	1,6%	0,1%	1,6%	0,1%	3,4%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						1,6%	0,6%	1,0%	22,5%	25,8%

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

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

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

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

TRÉSORERIE

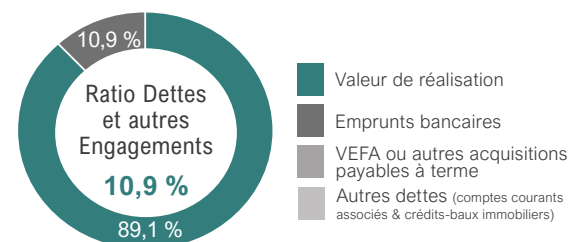
Au 31 décembre 2021, elle s'établit à 5 696 095 € en intégrant la distribution du 4^{ème} trimestre 2021 s'élevant à 5 458 771 €.

La SCPI dispose d'un recours à l'emprunt, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de son recours à l'emprunt à hauteur de 45 M€ (22 M€ pour LCL, 13 M€ la Banque Palatine et 10 M€ pour la Caisse d'Epargne IdF).

Recours à l'emprunt

La SCPI Aestiam Pierre Rendement est autorisée, conformément à la 6^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 15 juin 2021 à emprunter à hauteur de 50 000 000 €.

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



New Port 3 93500 PANTIN

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 Pierre Rendement comprennent :

Les revenus fonciers, qu'ils soient de source française, allemande (depuis 2016) 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 Pierre Rendement 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. Par ailleurs, En vertu de la Convention fiscale franco-belge du 26 décembre 1964, les revenus locatifs perçus de Belgique par la SCPI Aestiam Pierre Rendement 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° de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2° du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2021			
En k€	Français	Allemand	Belge
Revenu brut	19 601	1 095	451
Charges déductibles	-4 075	-311	-
Intérêts d'emprunt	-693	-	-
Revenu net	14 834	784	451
Soit par part en pleine jouissance (en €)	33,13	1,75	1,01
Soit un total par part en pleine jouissance (en €)	35,89		
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0,28	0,30

Revenus financiers 2021

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€	2021
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	16 816
Réintégrations	1 347
Déductions	-2 575
Plus value de cessions	-109
Résultat fiscal	15 480
Soit par part en pleine jouissance (en €)	34,58
Résultat foncier de source allemande (en €)	1,75
Impôt acquitté en Allemagne (en €)	0,28
Résultat foncier de source belge (en €)	1,01
Impôt acquitté en Belgique (en €)	0,30

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	44,89	43,78	40,89	31,63	33,13
Produits financiers bruts	-	-	-	-	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾	30,42	39,04	36,98	27,92	34,58
(1) Revenus fonciers de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	2,53	2,33	1,67	0,28	1,75
Impôt acquitté en Allemagne	-	0,40	0,27	0,040	0,28
(1) Revenus fonciers de source belge	-	-	-	0,32	1,01
Impôt acquitté en Belgique	-	-	-	0,09	0,30

3 COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2021



TABLE DES MATIÈRES

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

PRÉSENTATION DES COMPTES

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

L'ÉTAT DU PATRIMOINE

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

LE COMPTE DE RÉSULTAT

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

L'ANNEXE

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

Un contrôle
comptable et financier
fiable et exhaustif

Alexandre Pitoiset
Directeur administratif et financier



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

État du patrimoine
au 31 décembre 2021

en k€	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	360 337	414 407	361 405	408 790
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-1 417	-	-918	-
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)	358 920	414 407	360 487	408 790
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...)	334	334	295	295
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	11 119	11 119	8 161	8 161
Autres créances	134	134	336	336
Provision pour dépréciation des créances	-4 167	-4 167	-3 672	-3 672
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	5 696	5 696	1 577	1 577
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	13 116	13 116	6 696	6 696
Passifs d'exploitation				
Dettes financières	-49 989	-49 989	-47 649	-47 649
Dettes d'exploitation	-1 737	-1 737	-1 008	-1 008
Dettes diverses	-8 083	-8 083	-5 798	-5 798
Provisions pour risques et charges ¹	-343	-343	-53	-53
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-60 152	-60 152	-54 507	-54 507
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-27	-27	-24	-24
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-27	-27	-24	-24
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	311 858		312 652	
Valeur estimée du patrimoine		367 344		360 955

⁽¹⁾ Les provisions pour risques et charges, s'élevant à -53 K€ au 31/12/20, étaient intégrées dans les provisions liées aux placements immobiliers et ont été réclassées, compte tenu de leur nature réelle, dans les passifs d'exploitation.

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

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	182 329	-	635	182 964
Capital remboursé	-3 000	-	-635	-3 635
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	178 212	-	829	179 041
Primes d'émission remboursée	-4 200	-	-829	-5 029
Primes de fusion	2 525	-	-	2 525
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	-50 878	-	-307	-51 186
Prélèvement sur prime de fusion	-342	-	-	-342
Ecarts 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	-892	-	-109	-1 001
Réserves	7 075	-	-	7 075
Report à nouveau	1 835	-12	-0	1 823
Résultat de l'exercice	14 611	-14 611	16 816	16 816
Acomptes sur distribution	-14 623	14 623	-17 194	-17 194
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	312 652	-	-794	311 858

Compte de résultat de l'exercice — au 31 décembre 2021

en k€

	31/12/2021	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	25 474	25 589
Loyers incidence Covid	-1 428	-4 536
Charges refacturées	3 582	3 437
Produits annexes	36	23
Reprise de provision pour gros entretien	521	730
Transfert de charges immobilières	200	5
TOTAL I (produits immobiliers)	28 386	25 248
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 582	-3 437
Travaux de gros entretien	-556	-722
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-292	-190
Dotation aux provisions pour gros entretien	-1 020	-323
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-722	-785
TOTAL II (charges immobilières)	-6 172	-5 457
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	22 213	19 791
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	53	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 351	46
Transferts de charges d'exploitation	460	3 267
TOTAL I (produits d'exploitation)	1 863	3 313
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	-2 122	-1 897
Charges d'exploitation de la société	-1 851	-849
Charges prélevées sur capitaux propres	-460	-3 267
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-343	-
Dépréciation des créances douteuses	-1 846	-1 743
TOTAL II (charges d'exploitation)	-6 622	-7 757
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)	-4 759	-4 444
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	-594	-495
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (Charges financières)	-594	-495
Résultat financier C = (I+II)	-594	-495
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	23	11
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
TOTAL I (produits exceptionnels)	23	11
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-68	-252
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	-
Résultat exceptionnel D = (I+II)	-44	-241
Résultat net (A+B+C+D)	16 816	14 611

ANNEXES

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2021, dont le total est de 311.858 K€ dégageant un bénéfice de 16.816 K€.

- L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication «non applicable» 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	Non applicable
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 Evènements significatifs	PRODUITE

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 1er janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2015 :

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

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

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

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

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

C- Commissions versées à la Société de Gestion :

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

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

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

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

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

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

1.2 Evaluation des immeubles

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

1.3 Plan pluriannuel d'entretien

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

en k€	Dotation			Reprise		Montant provision 2021
	Montant provision au 31/12/2020	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
Dépenses prévisionnelles 2021	521				-521	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2022)	228		800			1 028
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2023)	63		45			108
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2024)	42		21			63
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2025)	64		64			128
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2026)			90			90
Total	918	0	1 020	0	-521	1 417

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

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

1.5 Valeur des terrains

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

II. INFORMATIONS SUR LES COMPTES

2.1 Mouvements de l'actif immobilisé

en k€	À nouveau au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2021
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Cession de droits	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et immeubles	361 405	-	1 068	360 337
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Immobilisations en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Dépôts et cautionnements divers	295	52	13	334
TOTAL GENERAL	361 700	52	1 081	360 672

2.2 Liste des immeubles

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée
Commerces					
20000001	7 RUE TRAVERSOT 10000 TROYES FRANCE	12/02/1991	100	1 200	731 755
20000002	GALERIE SAINT VICTORET 13730 SAINT-VICTORET FRANCE	08/04/1991	100	1 718	2 164 776
20000005	33 AVENUE CHARLES DE GAULLE 44500 LA BAULE FRANCE	29/09/1993	100	794	2 066 904
20000006	2 BIS AVENUE PAUL BERT 51200 EPERNAY FRANCE	12/02/1991	100	1 213	823 225
20000007	40/42 RUE DES DOMINICAINS 54000 NANCY FRANCE	05/08/1994	100	101	359 017
20000009	7/9 GRANDE RUE 62200 BOULOGNE SUR MER FRANCE	22/05/1992	100	289	1 137 148
20000010	20 RUE SERGENT BLANDAN 69001 LYON FRANCE	30/01/1991	100	63	79 823
20000011	12 BOULEVARD MARECHAL TASSIGNY 73100 AIX LES BAINS FRANCE	04/09/1991	100	1 231	1 017 597
20000012	161 AVENUE DAUMESNIL 75012 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	1 617	2 713 593
20000014	1/3 RUE CAMPO FORMIO 75013 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	32	83 573
20000015	28BIS-34 RUE DAMREMONT 75018 PARIS FRANCE	28/12/1992	100	159	350 633
20000016	116 RUE D'AVRON 75020 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	46	231 287
20000017	37 RUE TRUFFAUT BATIMENT A 75017 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	49	113 035
20000018	231 BOULEVARD VOLTAIRE 75011 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	56	298 714
20000019	92 RUE LEGENDRE 75017 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	40	191 928
20000020	10 RUE LEON JOST 75017 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	27	130 324

2.2 Liste des immeubles (suite)

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée
20000021	14 RUE DES GRAVILLIERS 75003 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	72	549 754
20000022	101 RUE SAINT MAUR 75011 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	107	500 455
20000023	7 RUE VOLTA 75003 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	195	768 390
20000024	1 RUE DU CLOITRE SAINT MERRI 75004 PARIS FRANCE	16/07/1991	100	120	895 028
20000025	114 RUE D'ITALIE 75013 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	48	250 251
20000027	24 RUE DU FBG MONTMARTRE 75009 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	84	412 743
20000028	54 RUE D'AUTEUIL 75016 PARIS FRANCE	26/12/1991	100	150	1 295 817
20000029	7 RUE DE LA MICHODIERE 75002 PARIS FRANCE	25/10/1990	100	97	670 776
20000031	77/79 RUE DE LA CATHEDRALE 86000 POITIERS FRANCE	22/05/1992	100	238	470 610
20000032	2 AVENUE DU DOCTEUR ROUX 91160 LONGJUMEAU FRANCE	05/04/1991	100	947	610 436
20000033	84 AVENUE CHARLES DE GAULLE 94130 NOGENT SUR MARNE FRANCE	30/04/1992	100	405	1 016 835
20000034	49 RUE BELGRAND 75020 PARIS FRANCE	04/02/1999	100	335	707 363
20000035	6 RUE FRANCOIS PONSARD 75016 PARIS FRANCE	01/05/1994	100	50	190 561
20000037	50/58 RUE VICTOR HUGO 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	23/01/2001	100	640	579 306
20000039	25-27 RUE DE POLOGNE 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE FRANCE	29/11/2001	100	108	400 941
20000040	RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER 60000 BEAUVAIS FRANCE	21/03/2002	100	1 440	1 627 780
20000041	8-10 AVENUE DU PRESIDENT KENNEDY 75016 PARIS FRANCE	28/06/2002	100	292	683 000
20000042	2 RUE DU GRAND MARCHE 78300 POISSY FRANCE	24/06/2002	100	103	173 774
20000048	36 AVENUE DE LA REPUBLIQUE 44600 SAINT NAZAIRE FRANCE	01/07/2002 *	100	783	933 000
20000049	7 RUE DU ML DE LATTRE TASSIGNY 28000 CHARTRES FRANCE	01/07/2002 *	100	167	290 000
20000054	18 RUE MOUFFETARD 75005 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	73	255 000
20000055	25-27 RUE MONTORGUEIL 75001 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	65	260 000
20000056	21 AVENUE CHARLES DE GAULLE 94160 SAINT MANDE FRANCE	01/07/2002 *	100	70	240 000
20000058	24 RUE DE BAGNOLET 75020 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	72	160 000
20000059	55 AVENUE MEDERIC 93160 NOISY LE GRAND FRANCE	01/07/2002 *	100	404	560 000
20000060	JARDIN DES LUMIERES 75014 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	226	300 000
20000061	5 RUE J.B. CLEMENT 92140 CLAMART FRANCE	01/07/2002 *	100	156	358 000
20000062	31 RUE DU BOIS MERRAIN 28000 CHARTRES FRANCE	01/07/2002 *	100	275	900 000
20000063	2 AVENUE DE TRUDAINE 75009 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	86	256 100
20000064	19 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 92140 CLAMART FRANCE	01/07/2002 *	100	83	194 000
20000067	4 BIS RUE DE BONNE 38000 GRENOBLE FRANCE	01/07/2002 *	100	164	82 000
20000071	65 RUE SAINT DOMINIQUE 75007 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	81	320 000
20000072	38/40 RUE SAINT JEAN 49400 SAUMUR FRANCE	01/07/2002 *	100	42	61 000
20000073	12 ESPLANADE «GRAND SIECLE» 78000 VERSAILLES FRANCE	01/07/2002 *	100	97	135 000
20000074	50 RUE DES MERCIERS 17000 LA ROCHELLE FRANCE	01/07/2002 *	100	80	229 000
20000075	12 PLACE DE LA PUCELLE 76000 ROUEN FRANCE	01/07/2002 *	100	220	180 000
20000076	15 RUE EUGENE RENAULT 94700 MAISONS ALFORT FRANCE	29/12/2003	100	140	249 242
20000077	RUE DES CASTORS 76290 MONTIVILLIERS FRANCE	23/01/2004	100	1 429	610 000
20000078	13-15 ROUTE DE VOULX 89100 SENS FRANCE	07/04/2004	100	3 463	1 914 853
20000079	36-52 BOULEVARD PASTEUR 94260 FRESNES FRANCE	29/06/2004	100	3 288	2 337 613
20000080	RUE DU DOCTEUR SERGE BAZELAIRE 51100 REIMS FRANCE	15/10/2004	100	2 490	1 989 491
20000081	25-27 RUE DU MAIL 75002 PARIS FRANCE	27/04/2005	100	188	790 400

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée
20000082	33 BIS AVENUE DE L'EUROPE 78140 VELIZY VILLACOUBLAY FRANCE	29/04/2005	100	1 461	2 987 000
20000083	2 AVENUE JEAN JAURES 78500 SARTROUVILLE FRANCE	11/03/2005	100	284	735 100
20000085	129-131 BOULEVARD HAUSSMANN 75008 PARIS FRANCE	30/12/2005	100	656	2 369 215
20000087	135 QUAI DE NANCY 89100 SENS FRANCE	24/10/2005	100	770	754 000
20000090	RUE HENRI BOUQUILLARD 58640 VARENNES VAUZELLES FRANCE	21/11/2005	100	1 192	1 361 300
20000092	1-3 RUE PAUL VERLAINE 94410 SAINT MAURICE FRANCE	28/09/2006	100	57	156 000
20000093	61 A 71BIS RUE DANIELLE CASANOVA 93200 SAINT DENIS FRANCE	28/09/2006	100	1 695	2 850 000
20000094	147 RUE DU MARECHAL LECLERC 94410 SAINT MAURICE FRANCE	16/10/2006	100	110	423 225
20000095	10 RUE JEAN JAURES 78190 TRAPPES FRANCE	02/10/2006	100	179	350 000
20000096	18 RUE DE LA COURONNE 45300 PITHIVIERS FRANCE	13/10/2006	100	418	512 084
20000097	1-5 AVENUE DE ROCQUENCOURT 78150 LE CHESNAY FRANCE	29/09/2006	100	656	2 400 000
20000098	2 RUE JEAN ROSTAND 91300 MASSY FRANCE	05/03/2020	100	1 010	712 100
20000099	2 PLACE DU 8 MAI 1945 78000 VERSAILLES FRANCE	09/04/2007	100	659	2 100 000
21000001	100 RUE DE MEAUX 75019 PARIS FRANCE	12/04/2007	100	84	445 200
21000002	LE CHENE SAINT AMAND 52100 SAINT DIZIER FRANCE	27/04/2007	100	1 200	940 000
21000003	ZAC DES FAUVELLES ILOT 17 92400 COURBEVOIE FRANCE	30/04/2007	100	254	1 176 000
21000004	254 RUE DU MARECHAL LECLERC 94410 SAINT MAURICE FRANCE	25/05/2007	100	53	157 500
21000005	1 RUE ALBERT 1ER 17000 LA ROCHELLE FRANCE	30/03/2007	100	39	50 000
21000007	9001 RUE BUXEROLLES LOT 10 87000 LIMOGES FRANCE	29/06/2007	100	624	882 300
21000008	2 RUE DES FOURNERIES LOT 5 87000 LIMOGES FRANCE	29/06/2007	100	720	861 540
21000010	MAS DE LA GARRIGUE LOT 16 66600 RIVESALTES FRANCE	29/06/2007	100	1 490	1 660 800
21000011	15 BOULEVARD BEAUMARCHAIS 75004 PARIS FRANCE	20/06/2007	100	259	1 535 771
21000012	5-11 BOULEVARD GUY CHAUVET 86200 LOUDUN FRANCE	30/01/2008	100	1 276	1 409 800
21000013	ZAC LA FONTAINE LOT N°1 10150 CRENEY PRES TROYES FRANCE	31/08/2007	100	316	486 000
21000014	1 PLACE DU GENERAL DE GAULLE 93340 LE RAINCY FRANCE	31/08/2007	100	470	2 157 200
21000015	44 RUE CARNOT 78000 VERSAILLES FRANCE	11/07/2007	100	242	835 000
21000016	12 RUE DES DEUX PORTES 78000 VERSAILLES FRANCE	11/07/2007	100	111	344 901
21000017	68 RUE DU GROS HORLOGE 76000 ROUEN FRANCE	01/08/2007	100	394	820 000
21000018	26 RUE DU DOCTEUR LAINE 14800 TOUQUES FRANCE	01/08/2007	100	590	448 000
21000019	52 RUE DE LA REPUBLIQUE 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE FRANCE	01/10/2007	100	50	148 000
21000020	RESIDENCE DE LA VIEILLE PORTE 72000 LE MANS FRANCE	01/10/2007	100	116	135 000
21000021	AVENUE DE BAIXAS 66240 SAINT ESTEVE FRANCE	31/01/2008	100	1 700	892 500
21000022	109 RUE DU DOCTEUR PIASCEKI 76600 LE HAVRE FRANCE	01/04/2008	100	648	1 030 000
21000023	124 AVENUE DU MARECHAL FOCH 76290 MONTIVILLIERS FRANCE	01/07/2009	100	1 032	1 483 600
21000024	23 RUE NUNGESSER ET COLI 86100 CHATELLERAULT FRANCE	16/05/2008	100	1 500	2 250 000
21000025	20 RUE DE SECLIN 59175 VENDEVILLE FRANCE	20/02/2008	100	712	798 000
21000026	94 LIEUDIT LE SEUGNON 52100 SAINT DIZIER FRANCE	03/07/2008	100	1 815	1 670 000
21000027	LA VILLA MAINTENON 78210 SAINT CYR L ECOLE FRANCE	01/07/2008	100	199	663 400
21000029	CENTRE COMMERCIAL ART DE VIVRE 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY FRANCE	14/10/2008	100	171	678 400
21000031	4 RUE HENRI IRENEE MARROU 92290 CHATENAY MALABRY FRANCE	18/12/2009	100	331	750 000
21000032	129 141 ET 185 AVENUE DE PARIS 82000 MONTAUBAN FRANCE	30/07/2010	100	2 545	3 080 000
21000033	2 ET 4 ALLEE D'ARGENSON 86100 CHATELLERAULT FRANCE	29/06/2010	100	2 132	1 431 250

2.2 Liste des immeubles (suite)		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée
21000034	ZAC DU CLOS SAINT VINCENT 93160 NOISY LE GRAND FRANCE	20/09/2010	100	150	450 000
21000035	6 RUE DE L'ECHIQUEUR 75010 PARIS FRANCE	20/10/2010	100	403	1 050 000
21000036	39 RUE DE BISCHWILLER 67300 SCHILTIGHEIM FRANCE	27/08/2010	100	354	1 155 000
21000038	87-89 RUE DE DUNKERQUE 59280 ARMENTIERES FRANCE	27/07/2010	100	950	424 000
21000039	37 RUE BOULARD 75014 PARIS FRANCE	27/01/2011	100	1 963	6 500 000
21000040	17 BOULEVARD DE LA CROISSETTE 06400 CANNES FRANCE	30/11/2010	100	43	685 000
21000041	6 RUE DES CHAPELIERS 44000 NANTES FRANCE	31/12/2010	100	100	165 000
21000042	10 RUE DE LA ROTISSERIE 37000 TOURS FRANCE	31/12/2010	100	74	143 000
21000043	11-13 RUE JOUBERT 89000 AUXERRE FRANCE	31/12/2010	100	225	110 000
21000044	50 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS 75001 PARIS FRANCE	18/10/2011	100	453	3 400 000
21000045	20 AVENUE DE DENAIN 59300 VALENCIENNES FRANCE	15/11/2011	100	6 152	3 850 000
21000046	41-43 AVENUE LEON BOLLEE 72000 LE MANS FRANCE	14/10/2011	100	581	580 000
21000047	46 BOULEVARD DE SUISSE 31000 TOULOUSE FRANCE	13/09/2011	100	158	408 960
21000048	RESIDENCE O PONTS JUMEAUX 31000 TOULOUSE FRANCE	13/09/2011	100	186	544 305
21000049	101 RUE DE LA 101EME AIRBONE 50500 CARENTAN FRANCE	04/11/2011	100	2 694	3 200 000
21000050	2 RUE GUSTAVE DORE 75017 PARIS FRANCE	23/12/2011	100	66	357 000
21000051	BOULEVARD DU 8 MAI 1945 59540 CAUDRY FRANCE	01/12/2011	100	2 958	3 500 000
21000052	9 RUE DU PLAT D ETAIN 89100 SENS FRANCE	29/11/2011	100	156	345 000
21000053 21000068	1 AVENUE DU PRESIDENT WILSON 75016 PARIS FRANCE	23/01/2012 27/06/2014	100	350	5 552 664
21000054	11 RUE DES CLOUTERIES 62500 SAINT OMER FRANCE	19/03/2012	100	110	385 000
21000056	ROUTE NATIONALE 6 89100 MAILLOT FRANCE	01/06/2012	100	4 823	3 770 000
21000057	1 RUE BECHEVELIN 69007 LYON FRANCE	26/12/2012	100	904	2 100 000
21000058	5 RUE DU LIEUTENANT MORIN 42000 SAINT ETIENNE FRANCE	28/02/2013	100	568	516 550
21000059	AVENUE VOLTAIRE 01210 FERNEY VOLTAIRE FRANCE	28/02/2013	100	303	589 000
21000060	51 COURS ROMESTANG 38200 VIENNE FRANCE	28/02/2013	100	518	826 500
21000062	65 RUE PLANTAGENET 49000 ANGERS FRANCE	31/05/2013	100	544	1 450 000
21000063	20 RUE DE L EGLISE 44210 PORNIC FRANCE	28/05/2013	100	273	509 600
21000064	2 BOULEVARD JEAN BAPTISTE OUDRY 94000 CRETEIL FRANCE	30/04/2013	100	199	735 000
21000065	ZAC DE PIED SEC NORD 17260 GEMOZAC FRANCE	30/04/2013	100	1 224	1 239 000
21000066	ZAC DE LA CROIX BLANCHE 91700 STE GENEVIEVE DES BOIS FRANCE	31/05/2013	100	811	2 501 680
21000069	29 AVENUE LUCIEN RENE DUCHESNE 78140 LA CELLE ST CLOUD FRANCE	24/10/2013	100	334	1 479 000
21000070	1 SQUARE ALEXANDRE 1er 95290 L ISLE ADAM FRANCE	28/01/2014	100	353	830 000
21000072	14 RUE DE LA PINAUDIERE 37540 ST CYR SUR LOIRE FRANCE	18/12/2013	100	850	1 113 000
21000073	22 RUE LATOUR MAUBOURG 06400 CANNES FRANCE	29/11/2013	100	60	915 000
21000075	346 RUE DU GENERAL LECLERC 95252 FRANCONVILLE FRANCE	08/04/2014	100	811	3 360 000
21000077	11 RUE SAINT SULPICE 75006 PARIS FRANCE	19/01/2015	100	164	3 465 000
21000078	31/33 RUE DU HAMEAU 75015 PARIS FRANCE	01/12/2014	100	1 502	6 541 500
21000080	157 RUE DU FAUBOURG ST HONORE 75008 PARIS FRANCE	11/12/2014	100	133	970 000
21000081	44 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS 75001 PARIS FRANCE	30/03/2015	100	113	1 291 500
21000082	1 RUE ST-DENIS 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	11/06/2015	100	152	1 522 500
21000083	55/57 RUE MARCEAU 75016 PARIS FRANCE	21/07/2015	100	149	1 330 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée
21000084	5/5 Bis RUE DE BERRI 75008 PARIS FRANCE	12/11/2015	100	2 556	22 200 000
21000088	81/81bis RUE SAINT CHARLES 75015 PARIS FRANCE	20/09/2016	100	1 122	6 825 000
21000090	15 BOULEVARD DE STRASBOURG 75010 PARIS FRANCE	16/12/2016	100	209	1 380 750
21000102	21 RUE HEROLD 75001 PARIS FRANCE	28/07/2017	100	617	4 305 000
21000104	15/21 RUE MARCO DEL PONTE 06400 CANNES FRANCE	28/11/2017	100	77	182 700
21000105	19 RUE AMIRAL W.WEYMISS 06400 CANNES FRANCE	28/11/2017	100	104	500 850
21000107	12/15 RUE DU LAC 85440 TALMONT SAINT HILAIRE FRANCE	28/11/2017	100	131	500 850
21000108	RESIDENCE BRETAGNE DOUCE 56640 ARZON FRANCE	28/11/2017	100	31	220 500
21000109	DOMAINE DE PONT ROYAL-BAT 2 13370 MALLEMORT FRANCE	28/11/2017	100	225	531 300
21000110	DOMAINE DE PONT ROYAL-BAT 1 13370 MALLEMORT FRANCE	28/11/2017	100	311	2 079 000
21000111	LES BRUYERES 73440 LES BELLEVILLE FRANCE	28/11/2017	100	485	758 100
21000112	3 ESPLANADE DU TRAITE DE ROME 78140 VELIZY VILLACOUBLAY FRANCE	13/06/2018	100	334	1 321 615
21000113	3 AVENUE MORANE SAULNIER 78140 VELIZY VILLACOUBLAY FRANCE	13/06/2018	100	164	935 885
21000114	80 AV DU GENERAL DE GAULLE 94160 ST MANDE FRANCE	14/06/2018	100	85	787 500
21000115	53 AVENUE JOFFRE 77450 ESBLY FRANCE	22/10/2018	100	2 971	4 200 000
21000116	5 RUE DE BUCAREST 78990 ELANCOURT FRANCE	22/10/2018	100	1 892	2 415 000
21000117	NEW PORT LOT 3 93500 PANTIN FRANCE	23/10/2018	100	105	551 200
21000118	NEW PORT LOT 2 : ZAC DU PORT 93500 PANTIN FRANCE	23/10/2018	100	327	1 803 360
21000119	1 BOULEVARD VICTOR TUBY 06400 CANNES FRANCE	08/08/2019	100	1 522	6 850 000
21000124	15 RUE DE L'ANCIEN CANAL 93500 PANTIN FRANCE	26/02/2020	100	172	842 400
21000125	5 AVENUE DESAMBROIS 06000 NICE FRANCE	26/02/2020	100	2 170	8 925 000
FP000109	9 RUE DE MAUBEUGE 75009 PARIS FRANCE	01/01/2015 **	32	52	124 800
FP000112	LA COUPOLE 94220 CHARENTON FRANCE	01/07/2002 *	75	2 641	4 531 011
SOUS-TOTAL COMMERCES				109 647	227 463 618

Hôtel/Seminaire					
21000055	SAINTE ASSISE BEAULIEU 77240 SEINE PORT FRANCE	05/04/2012	100	4 015	10 514 219
FP000125	8 ROUTE DE SAINT GERMAIN 77930 CELY EN BIERE FRANCE	09/09/2014	30	1 527	4 290 000
FP000126	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	70	8 120	12 261 549
FP000127	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	70	Golf	2 800 000
FP000128	17 RUE NATIONALE 60540 BELLE EGLISE FRANCE	14/09/2016	80	8 821	13 436 880
FP000129	SCHLOSSALLEE 1 - Krickenbecker Seen DE_41334 NETTETAL DEUTSCHLAND	07/10/2016	70	11 375	14 879 381
FP000131	BOIS DE COULANGE 57360 AMNEVILLE LES THERMES FRANCE	05/05/2017	20	604	964 583
FP000132	26 RUE DES METIERS 68000 COLMAR FRANCE	05/05/2017	20	787	1 170 793
FP000133	1bis RUE DES FRERES LUMIERES 68000 COLMAR FRANCE	05/05/2017	20	460	862 302
FP000134	10 RUE JOSEPH GRAFF 67810 HOLTZHEIM FRANCE	05/05/2017	20	545	603 474
FP000135	13bis RUE DE LA GRIOTTE 68260 KINGERSHEIM FRANCE	05/05/2017	20	477	579 033
FP000136	4 RUE THOMAS EDISON 67450 MUNDOLSHEIM FRANCE	05/05/2017	20	511	702 548
FP000137	45 AVENUE DU GENERAL PATTON 57500 ST AVOLD FRANCE	05/05/2017	20	659	662 834
FP000138	ZA ILE NAPOLEON 68390 SAUSHEIM FRANCE	05/05/2017	20	349	554 433
FP000139	1 RUE DE LA ROLANDIERE 38110 FAVERGES DE LA TOUR FRANCE	19/12/2019	50	2 161	4 700 000

2.2 Liste des immeubles (suite)

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée
FP000140	67/69 AVENUE DES PLEIADES BE 1200 WOLUWE SAINT LAMBERT BELGIQUE	31/01/2020	30	3 029	5 029 673
FP000141	112 RUE DES ARBALESTRIERS BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	30	1 983	6 365 130
FP000142	27 BOULEVARD CHARLES QUINT BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	30	1 170	3 872 781
SOUS-TOTAL HOTEL / SEMINAIRES				46 590	84 249 612

Bureaux					
20000004	31 COURS FAURIEL 42000 SAINT ETIENNE FRANCE	29/02/1992	100	202	205 219
20000008	3 RUE DESAIX 59000 LILLE FRANCE	29/01/1991	100	209	282 393
20000036	22-24 RUE DE COURCELLES 75008 PARIS FRANCE	04/02/1999	100	126	318 618
20000046	16 RUE D'ALEMBERT 78190 TRAPPES FRANCE	01/07/2002 *	100	1 183	1 135 000
20000052	1 RUE DU PRE SAINT GERVAIS 93500 PANTIN FRANCE	01/07/2002 *	100	167	200 000
20000057	6 RUE DE MONTENOTTE 75017 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	296	680 000
20000088	TOUR EVE - DEFENSE 9 92800 PUTEAUX FRANCE	28/09/2005	100	668	2 266 000
20000091	9 RUE DE TEHERAN 75008 PARIS FRANCE	15/05/2006	100	88	603 361
21000028	27 VILLA WAGRAM SAINT HONORE 75008 PARIS FRANCE	25/06/2008	100	115	840 000
21000030	7-7BIS RUE JEAN MERMOZ 78000 VERSAILLES FRANCE	24/12/2008	100	324	885 000
21000101	1/7 AVENUE DU COMMANDANT MOUCHOTTE 75014 PARIS FRANCE	19/06/2017	100	1 071	7 455 000
21000103	160 ROUTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	20/09/2017	100	127	1 228 500
FP000130	11/15 AVENUE LEBRUN 92160 ANTONY FRANCE	09/01/2017	30	3 607	13 380 000
SOUS-TOTAL BUREAUX				8 183	29 479 091

Enseignement					
21000074	40 RUE DU CHEMIN VERT 75011 PARIS FRANCE	31/03/2014	100	911	5 155 500
21000076	62 RUE GLACIERE 75013 PARIS FRANCE	20/06/2014	100	929	4 850 000
SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT				1 840	10 005 500

Commerces/bureaux					
21000071	29 BOULEVARD MALESHERBES 75008 PARIS FRANCE	23/12/2013	100	505	3 357 500
21000061	560 AVENUE DU MARECHAL FOCH 83000 TOULON FRANCE	31/05/2013	100	2 500	2 750 000
20000089	122 RUE DE COLOMBES 92400 COURBEVOIE FRANCE	03/01/2006	100	520	1 433 440
SOUS-TOTAL COMMERCES / BUREAUX				3 525	7 540 940

Bureaux/Entrepôts					
20000038	5-7 RUE ANTOINE COYPEL 78000 VERSAILLES FRANCE	03/10/2001	100	1 742	838 470
SOUS-TOTAL BUREAUX / ENTREPOTS				1 742	838 470

Bureaux/Locaux d'activités					
20000045	2 RUE VOLTA 94140 ALFORTVILLE FRANCE	01/07/2002 *	100	1 051	750 000
SOUS-TOTAL BUREAUX / LOC. ACTIVITES				1 051	750 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée
Parkings					
21000006	PLACE DU MARCHE NOTRE DAME 78000 VERSAILLES FRANCE	30/03/2007	100	0	10 000
SOUS-TOTAL PARKINGS				0	10 000

	TOTAL SCPI Aestiam Pierre Rendement		172 577	360 337 230
--	-------------------------------------	--	---------	-------------

2.4 État des provisions

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

	en k€	À nouveau au 01/01/2021	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2021
1. Pour dépréciation					
des comptes clients		-3 672	-1 846	1 351	-4 167
2. Pour gros entretien					
Provision pour gros entretien		-918	-1 020	521	-1 417
3. Pour risques et charges					
Risque sur redevances de charges (La Coupole)		-53	-130	53	-130
Protocole d'accord baisse de loyer		-	-213	-	-213
SOUS TOTAL		-53	-343	53	-343
TOTAL		-4 643	-3 209	1 925	-5 927

2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat 2020 était de 14.611 k€ : il a été distribué un dividende de 14.623 k€ et la différence, soit -12 k€, a été prélevée sur le report à nouveau.

2.7 Variation du compte de report à nouveau

Conformément à la décision prise par les associés lors de l'assemblée générale mixte de juin 2017, afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existante, à chaque nouvelle souscription, il est procédé à la reconstitution du poste de report à nouveau en prélevant sur la prime d'émission. Néanmoins, au cours de l'exercice 2021, toutes les souscriptions ayant été compensées par des retraits de parts, il n'a pas été nécessaire de reconstituer le poste de report à nouveau.

	en k€
Report à nouveau au 01/01/2021	1 835
Affectation du résultat 2020	-12
Reconstitution du report à nouveau	-0
Total du report à nouveau au 31/12/2021	1 823

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

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

en k€	Solde au 31/12/2021
Charges locatives à régulariser	543
Factures à établir	92
Avoirs à recevoir	7
TOTAL	642

3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

en k€	Solde au 31/12/2021
Factures non parvenues	-375
Charges locataires à régulariser	-82
Locataires avoirs à établir	-458
Charges à payer	-77
Charges d'état à payer	-416
Intérêts courus à payer	-19
TOTAL	-1 426

3.4 Produits constatés d'avance

en k€	31/12/2021
La Baule avenue Charles de Gaulle - Indemnité de résiliation anticipée	-8
Paris rue de Maubeuge - Indemnité de déspecialisation	-10
Paris rue de Berri - Séquestre notaire	-7
Cannes boulevard Victor Tuby - Avance travaux	-2
TOTAL	-27

3.7 Charges et produits exceptionnels

en k€	31/12/2021
Le Mans - Perte sur locataire	-53
Paris rue de Berri - Perte sur locataire	-15
TOTAL	-68

en k€	31/12/2021
Produit sur régularisation Associés	18
Saint-Germain-en-Laye - Reprise sur indemnité locataire	5
Divers dégrèvements de taxe foncière 2020	0
TOTAL	23

3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

La SCPI a 3 emprunts en cours à la clôture 2021, pour un montant global de 45 M€ :

- Un emprunt auprès de la banque LCL de 22 M€ souscrit le 21/06/2021 pour une durée de 8 ans, au taux Euribor 3 mois + 1,764% ;
- Un emprunt auprès de la banque Palatine de 18 M€ souscrit le 21/06/2021, pour une durée de 3 ans, au taux Euribor 3 mois + 1,35% et dont 13 M€ ont été tirés à la clôture ;
- Un emprunt auprès de la Caisse d'Epargne pour 10 M€ souscrit le 29/01/2020 pour une durée de 24 mois, au taux Euribor 3 mois + 0,90%.

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"	-10 000	-13 000	-22 000	-45 000
Emprunts à taux variable				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-	-	-
TOTAUX	-10 000	-13 000	-22 000	-45 000

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 LCL une promesse hypothécaire de 1^{er} rang portant sur un ensemble de biens immobiliers :

- 37-39 Rue Boulard à Paris XIVe ;
- 40 Rue du Chemin Vert à Paris XIe ;
- 161 Avenue Daumesnil à Paris XIIe ;
- 81-81 Bis Rue Saint-Charles à Paris XVe.

En garantie de l'emprunt souscrit avec la banque Palatine, une promesse d'affectation hypothécaire a été accordée sur un autre ensemble de biens immobiliers :

- 6 rue des Frères Périer à Paris XVI e ;
- 62 rue Glacière à Paris XIII e ;
- 29 boulevard Malesherbes à Paris VIII e ;
- 21 rue Hérold à Paris I e.

3.12 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 414.407 K€.

3.13 Variation du capital

Sur l'exercice 2021, il a été souscrit 1.588 parts entièrement compensées par le retrait de 1.588 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2021 s'élève ainsi à 179.329k€, divisé en 448.322 parts sociales de 400,00 € de valeur nominale.

3.14 Informations complémentaires

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 58 000 euros HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.15 Evénements significatifs

La crise sanitaire liée au COVID-19 et les différentes mesures sanitaires mises en place en 2020 et 2021 ont continué d'avoir des impacts sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021, avec néanmoins un impact plus faible sur la rentabilité de la SCPI qu'en 2020.

En effet, le montant des franchises COVID accordées s'est élevé en 2021 à 1.428 K€ contre 4.536 K€ en 2020.

DÉTAIL DE L'ACTIF	en k€	31/12/2021	31/12/2020
-------------------	-------	------------	------------

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES			
Bâtiments		360 337	361 405
Agencements		-	-
Frais d'acquisition des immeubles		-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles		-	-
Total terrains et constructions locatives		360 337	361 405

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS			
Locataires		8 236	6 499
Factures à établir		92	61
Charges à régulariser		543	726
Autres débiteurs		2 248	874
Total locataires et comptes rattachés		11 119	8 161

AUTRES CRÉANCES			
TVA crédit		-	-
TVA déductible		26	44
TVA à régulariser		59	58
Produit à recevoir - Etat		-	145
Produit à recevoir		0	11
Avoirs à recevoir		48	74
Débiteurs divers		1	3
Total autres créances		134	336

DISPONIBILITÉS			
Comptes bancaires courants		5 696	1 577
Comptes à terme		-	-
Total disponibilités		5 696	1 577

DÉTAIL DU PASSIF	en k€	31/12/2021	31/12/2020
------------------	-------	------------	------------

DETTES D'EXPLOITATION			
Factures Non Parvenues		-375	-372
Fournisseurs d'exploitation		-261	-35
Charges à régulariser		-82	-86
Locataires créditeurs		-344	-404
Dettes gérance		-217	-109
Avoirs à établir		-458	-3
Total dettes d'exploitation		-1 737	-1 008

DETTES DIVERSES			
TVA		-1 705	-1 241
Charges d'état à payer		-416	-403
Associés		-5 885	-3 987
Autre		-77	-167
Total dettes diverses		-8 083	-5 798

DETTES FINANCIÈRES			
Dettes bancaires		-45 000	-25 000
Comptes bancaires créditeurs		-	-17 611
Dépôts et cautionnements		-4 971	-4 921
Intérêts courus		-19	-117
Autres dettes financières		-	-
Total dettes financières		-49 989	-47 649

PRODUITS	en k€	31/12/2021	31/12/2020
----------	-------	------------	------------

CHARGES REFACTURÉES			
Refac provisions sur charges		1 608	1 624
Refacturation taxe foncière		1 844	1 685
Refacturation taxe bureaux		108	107
Divers refacturations		22	21
Total charges refacturées		3 582	3 437

PRODUITS ANNEXES			
Refacturations privatives assujetties à TVA		3	7
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)		33	16
Total produits annexes		36	23

TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES			
Indemnités d'assurance		200	5
Total transferts de charges immobilières		200	5

TRANSFERTS DE CHARGES D’EXPLOITATION			
Commissions de souscription prélevées sur la prime d’émission		132	634
TVA non déductible sur honoraires d’augmentation de capital		2	15
Frais d’acquisition prélevés sur la prime d’émission		-	2 561
Frais de souscription d’emprunt		305	41
Commissions sur arbitrages		21	18
Total transferts de charges d’exploitation		460	3 267

PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits divers		23	11
Reprise provision s/risque exceptionnel		-	-
Total produits exceptionnels		23	11

CHARGES	en k€	31/12/2021	31/12/2020
---------	-------	------------	------------

CHARGES D’ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF			
Charges locatives non récupérables		-292	-190
Décret tertiaire		-	-
Charges d’entretien du patrimoine locatif		-292	-190

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES			
Charges lots vacants		-226	-233
Taxes foncières non récupérables		-376	-396
Taxes bureaux non récupérables		-79	-79
Assurance		-31	-71
Taxes lots vacants		-10	-6
Autres charges immobilières		-722	-785

Rémunération gérance		-2 122	-1 897
----------------------	--	--------	--------

CHARGES D’EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ			
Honoraires experts		-154	-146
Honoraires commercialisation		-47	-20
Honoraires commissaires aux comptes		-58	-58
Honoraires avocats		-126	-65
Honoraires dépositaires		-31	-50
Honoraires architectes		-	-
Sous-total Honoraires		-416	-339
Impôts et taxes		-171	-284
Information des associés		-79	-80
Conseils de surveillance		-20	-23
Pertes sur créances irrécouvrables		-1 094	-93
Charges exploitation diverses		-70	-31
Charges d’exploitation de la société		-1 851	-849

CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES			
Honoraires frais acquisition		-	-2 561
Commissions souscription		-134	-648
Commissions d'arbitrage		-21	-18
Commissions souscription emprunts		-305	-41
Charges prélevées sur capitaux propres		-460	-3 267

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D’EXPLOITATION ET PROVISIONS			
Dépréciation des créances douteuses		-1 846	-1 743
Dotation Provisions Risques et Charges		-343	-
Amortissement frais d'acquisition		-	-
Dotations aux amortissements d’exploitation et provisions		-2 189	-1 743

DOTATION AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS			
Dotations amortissement droit d'occupation		-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui		-	-
Dotation aux amortissements immobiliers		-	-

CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d’intérêts des emprunts		-594	-495
Charges d'amortissement des frais d’émission d'emprunts		-	-
Charges financières		-594	-495

CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Autres charges exceptionnelles		-68	-252
Charges exceptionnelles		-68	-252

4 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article «20 point 2-Nomination» des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 8 membres au moins et 12 membres au plus, choisis parmi les associés et élus pour 3 ans.

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 12 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2021 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 2023, soit en juin 2024.



SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI
À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14 JUIN 2022

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Conformément à l'article 20 du titre VI des statuts et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2021. Au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à plusieurs reprises pour examiner les comptes et échanger avec la Société de Gestion sur la stratégie de gestion adaptée à ce contexte particulier.

Tout d'abord, notons que nos travaux se sont déroulés dans un climat de confiance, propice à des débats constructifs.

Ensuite, l'année 2021 a été de nouveau marquée par la pandémie liée au COVID-19 et les mesures sanitaires mises en place pour lutter contre sa propagation qui ont pesé sur les économies et sur la capacité des locataires à honorer leurs engagements. Avec son profil «commerces» et une partie du patrimoine investi dans l'hôtellerie et les séminaires, Aestiam Pierre Rendement a été directement concernée.

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 204 actifs immobiliers d'une surface totale de 172 577 m², représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 360 337 230 euros. Ce patrimoine a fait l'objet d'une estimation annuelle par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, votre expert immobilier. Sa valeur s'établit à 414 407 200 euros au 31 décembre 2021. Notre SCPI ayant réalisé trois cessions au cours de l'exercice 2021, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2021, la valeur du patrimoine de la société ressort à 414 407 200 euros hors droits, contre 408 060 200 euros en 2020, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 1,56 %. Le montant des loyers facturés en 2021 ressort à 24 046 012 euros pour 21 052 927 euros en 2020. Le taux d'occupation moyen de l'année 2021 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 89,35 %. Le taux d'occupation réel, hors franchises ressort lui à 95,14 %.

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 16 816 102 euros contre 14 011 208 euros en 2020.

Le résultat 2021 est donc en augmentation de 20 % principalement du à la baisse des franchises accordées aux établissements hôteliers, ainsi qu'à certains commerces, notamment de restauration. Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre Société de Gestion, dans ce contexte difficile. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 38,40 euros par part en jouissance sur l'année entière.

Les conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier relatif aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers font l'objet d'un rapport spécial de notre Commissaire aux Comptes que vous trouverez dans le présent rapport annuel et n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

Enfin, tous les documents, qui vous sont ici présentés, n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité. Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale.

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Pierre ALZON
Président



5 COMMISSAIRE AUX COMPTES

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

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

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



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 2021

- AESTIAM PIERRE RENDEMENT -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 179 328 800 € au 31 décembre 2021
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

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

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 PIERRE RENDEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

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

RESPONSABILITES DE LA 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 PIERRE RENDEMENT à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 1^{er} avril 2022

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 2021

- AESTIAM PIERRE RENDEMENT -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 179 328 800 € au 31 décembre 2021
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

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

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.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il nous a été donné avis de la convention suivante, intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale :

Avec AESTIAM

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

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

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

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2021 s'élève à la somme de 20 500 euros et a été imputée sur la réserve de plus et moins-values sur cessions d'actifs immobiliers.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale***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, dont le principe a été approuvé par votre assemblée générale le 3 juillet 2019, votre SCPI a versé à la société AESTIAM une commission de souscription correspondant à 9% HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2021 s'élève à la somme de 134.095,02 euros et a été imputée sur la prime d'émission.

Nous vous précisons que votre société 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 10% sur les loyers hors taxes et produits financiers encaissés. Elle s'élève à 2.122.309,88 euros hors taxes pour l'exercice 2021.

Fait à Paris, le 1^{er} avril 2022

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

1 avenue du Président Wilson 75008 PARIS



6 ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Aestiam Pierre Rendement

Date de création : 4 Juillet 1990
N° d'immatriculation RCS : 378 557 425 RCS Paris
Echéance statutaire 99 ans
N° visa AMF SCPI : n° 19-16 du 9 août 2019
Capital statutaire maximum : 260 000 000€
Type de SCPI Commerces
Capital Variable



ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2024

Président

Monsieur **Pierre ALZON**
22, rue Johnson - MAISONS LAFFITTE (78600)

Secrétaire

Monsieur **Bertrand DE GELOES**
4 Allée Prad Bihan - B.P. 150 - VANNES Cedex (56004)

MEMBRES

Monsieur **Antoine BATTISTELLI**
14, boulevard Jean Mermoz -
NEUILLY SUR SEINE (92200)

Monsieur **Olivier BLICQ**
26 rue Rabelais - LILLE (59000)

Monsieur **Yves BOUGET**
6 rue du Rempart - Résidence Jardin Anglais -
DINAN (22100)

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Monsieur **Alexandre CLAUDET**
Président

INFORMATION DES ASSOCIES

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

Site internet : www.aestiam.com

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

Monsieur **Eric SCHWARTZ**
52 rue du Capitaine Guynemer - COURBEVOIE (92400)

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

Société LA PERRIERE
Représentée par Monsieur **Joël MAITRE**
3B, rue Jean la Bruyère - VERSAILLES (78000)

Société MMA VIE SA
Représentée par Monsieur **Xavier VALEAU**
10, bld Alexandre Oyon BP 23041 - LE MANS Cedex 1 (72003)

SARL PROJE
Représentée par Monsieur **Jean-Pierre PROCUREUR**
5 avenue Pol Antoine - CHAUMONT (52000)

Société SNRT
Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**
11 rue Pierre Louis de Jabrun - Appart 403 -
BORDEAUX (33000)

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire

Société Révision Conseil Audit Expertise
Madame **Hélène LEROY**
7, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 Juin 2020
et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur
les comptes au 31 décembre 2025, mandat renouvelable
en juin 2026.

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
Monsieur **Didier LOUGE**
167, quai de la bataille de Stalingrad
ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex (92867)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 Juin 2019
et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur
les comptes au 31 décembre 2023, mandat renouvelable
en juin 2024.

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

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

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

REMUNERATION

Conformément à l'article «20 point 5 – Rémunération» des statuts de votre société, l'Assemblée Générale du 15 juin 2021 a fixé à 18 000 € la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, 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.

GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

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

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

Les principes d'organisation des contrôles reposent sur :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RÈGLEMENTATION

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

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

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

Protection des données personnelles (RGPD)

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

Ces données sont utilisées pour :

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

Elles sont conservées selon la durée légale de conservation et au maximum 5 ans après la fin de la relation commerciale.

Un dispositif de contrôle interne qui répond aux intérêts de nos associés

Olivier Boivin
Responsable de la Conformité
et du Contrôle Interne



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.

Dispositif disclosure

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

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

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

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

"Notre dispositif de contrôle interne et de conformité assure un contrôle de second niveau qui englobe la gestion des risques et des conflits d'intérêts, la lutte anti-blanchiment et la déontologie."

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

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

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

Règlement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques comme durables d'un point de vue environnemental (atténuation et

adaptation aux changements climatiques, utilisation durable et protection de l'eau, transition vers l'économie circulaire, prévention et contrôle de la pollution, protection des écosystèmes sains).

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

PROFIL DE RISQUE AUQUEL LA SCPI EST EXPOSEE

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

Risque de perte en capital :

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

Risque lié à la liquidité :

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

Risque lié au marché immobilier :

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

Risque lié au crédit :

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

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

Risque lié à l'effet de levier :

Le recours à l'endettement bancaire induit un effet de levier qui, s'il permet d'augmenter la capacité d'investissement

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 s'appuie sur des prestataires spécialisés en transition énergétique afin de prendre en compte ces nouvelles ambitions.

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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



81/81bis Rue Saint-Charles 75015 PARIS

7 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

- d'approuver la dotation du fonds de remboursement pour une meilleure liquidité des parts ;
- de faire évoluer les frais de souscription dont une partie sert à rémunérer les distributeurs, pour une collecte plus solide qui améliorera la liquidité de votre SCPI et permettra un meilleur développement du patrimoine.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

1^{ère} résolution

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

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 179 328 800 € composé de 448 322 parts sociales au nominale de 400 euros.

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

Approbation de l'affectation du résultat 2021

2^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 16 816 102 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2021	16 816 102 €
Report à nouveau	1 822 940 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	- €
Résultat disponible	18 639 042 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 17 194 259 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 444 783 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 38,40 € en 2021.

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

3^{ème} résolution

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

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

4^{ème} résolution

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

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

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

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	311 857 565 €	695,61 €
Valeur de réalisation	367 344 482 €	819,38 €
Valeur de reconstitution	437 513 411 €	975,89 €

Cessions d'actifs

5^{ème} résolution

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

- En mai 2021, la SCPI a cédé 32 m² de commerces situés 6 rue du Chapitre à Nîmes (30) pour un montant de 40 000 € net vendeur.
- En juin 2021, la SCPI a cédé 740 m² de bureaux situés 4 route de Gisy à Bièvres (91) pour un montant de 780 000 € net vendeur.
- En août 2021, la SCPI a cédé 277 m² de commerces situés 19 bis rue du Docteur Leroy au Mans (72) pour un montant de 160 000 € net vendeur.

Recours à l'emprunt

6^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion, conformément à l'article 16 des statuts de la SCPI (Attributions et pouvoirs), au nom de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, 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 Pierre Rendement, à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous formes hypothécaire.

Frais de déplacement

7^{ème} résolution

La présente Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à rembourser sur justificatif, les frais de déplacement engagés par les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle pour assister aux réunions du Conseil de Surveillance et ce, dans la limite de 650 € par personne et par réunion et ce, jusqu'à nouvelle décision.

Rémunération du Conseil de Surveillance

8^{ème} résolution

Conformément à l'article 20-5 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 18 000 € qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

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

9^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle pour l'année 2023 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Aestiam Pierre Rendement dans l'exercice de leur mandat es qualité.

La prime 2022 d'un montant de 1 829 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,004 € par part, est prise en charge par la SCPI.

Dotation du fonds de remboursement

10^{ème} résolution

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de la société de gestion, après avoir pris acte de l'existence de demandes de retrait n'ayant pas pu être satisfaites depuis plus de trois mois :

- décide, conformément aux dispositions de l'article 8.2 des statuts et des articles 422-231 à 422-233 du Règlement général de l'AMF :

- d'allouer au fonds de remboursement des parts un montant maximum de dix-huit (18) millions d'euros jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 par tranches de quatre (4) millions d'euros ;

- d'autoriser la société de gestion à allouer au fonds de remboursement une première somme de quatre (4) millions d'euros prélevée sur la ou les premières cessions d'éléments d'actif réalisées à compter du 1^{er} septembre 2022, dès lors que les parts en attente de remboursement représentent à la date d'allocation effective au fonds de remboursement, plus de 0,5 % du montant du capital de la société, et jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;

- d'autoriser la société de gestion à procéder aux remboursements des associés, dès lors que les parts en attente de remboursement représenteront plus de 0,5 % du montant du capital de la société au 1^{er} septembre 2022 ;

- d'autoriser la société de gestion à allouer une nouvelle somme de quatre (4) millions d'euros dès que la tranche précédente aura été entièrement utilisée et dès lors qu'à cette date le nombre de parts en attente de remboursement sera au moins égal à 0,5 % du capital de la société, par prélèvement sur les produits de cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2022 et encore disponibles à la date de l'allocation ainsi que sur les cessions réalisées jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;

• décide que les remboursements seront effectués sur la base de 800,00 € par part, correspondant à la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale diminuée de 2,42 % ;

• charge la société de gestion de lui rendre compte des allocations et remboursements effectués ;

• prend acte que tout associé ayant refusé le remboursement par le biais du fonds de remboursement ne se verra pas proposer à nouveau cette faculté avant un délai de douze mois à compter de la réception par la société de gestion de la notification de son refus ou au terme du délai de réponse qui lui était imparti.

Pouvoirs

11^{ème} résolution

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

Modification de l'article 8.1.1 des statuts

12^{ème} résolution

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

Ancienne rédaction :

Article 8.1.1 - Principe du retrait

"Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité et ce, dans le respect de l'article 6.2.1 al. 4 des présents statuts.

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

Nouvelle rédaction :

Article 8.1.1 - Principe du retrait

"Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité et ce, dans le respect de l'article 6.2.1 al. 4 des présents statuts.

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

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

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

Modification de l'article 18.2.1 des statuts

13^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 18 "Rémunération de la Société de gestion" point 2.1 "La commission de souscription" des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 18.2.1 - La commission de souscription

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

La commission de souscription comprend :

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

Nouvelle rédaction :

Article 18.2.1 - La commission de souscription

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

La commission de souscription comprend :

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

Pouvoirs

14^{ème} résolution

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

1 route de Beaulieu 77240 SEINE-PORT



8 GLOSSAIRE



GLOSSAIRE

A. Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP)

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

Agrément SCPI

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

Acompte sur dividende

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

Arbitrage

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

AMF (Autorité des Marchés Financiers)

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

ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier)

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

Assemblée Générale Ordinaire

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

Assemblée Générale Extraordinaire

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

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

Augmentation de capital

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

Associé

Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

B. Bulletin d'information trimestriel

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

C. Capital fixe

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

Capital social

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

Capital variable

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

Capitalisation

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

Collecte brute

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

Collecte nette

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

Commissaire aux comptes

Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi

que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

Commission de souscription

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

Confrontation

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

Conseil de surveillance

Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 8 à 12 membres élus par l'Assemblée Générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

D. Délai de jouissance

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

Démembrement de propriété

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

Dépositaire

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

Directive AIFM

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

Dividende

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

DVM

Depuis le 1^{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. Expertise immobilière

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

F. Frais de gestion

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

Franchise de loyer

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

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

G. Gré à gré

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

I. IEIF (Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière)

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

Immobilier d'entreprise

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

L. LTV - Loan To Value

La LTV est un ratio d'endettement. Il se calcule en rapportant le montant d'un emprunt à la valeur du bien acquis grâce à cet emprunt et/ou de l'actif donné en garantie de l'emprunt. Il mesure ainsi, à l'instant T, le niveau d'endettement d'un emprunteur au regard de la valeur vénale de ses actifs immobiliers. Plus ce ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

M. Marché des parts

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

Marché primaire

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

Marché secondaire

Le marché secondaire est le marché des transactions des parts 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.

Performance globale

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

Prime d'émission

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

Prix de souscription

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

Prix acquéreur

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

Prix de retrait

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

Prix d'exécution

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

Provisions pour gros entretiens (PGE)

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

GLOSSAIRE

Provisions pour dépréciation des créances douteuses

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

R.

Rapport annuel

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

Registre des ordres

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

Report à Nouveau (RAN)

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

S.

SCPI

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

Société de Gestion

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

Statuts

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

T.

Taux de rendement interne (TRI)

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

Taux de distribution (TD)

Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

Taux de distribution sur valeur de marche (TDVM)

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Taux d'occupation physique (TOP)

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

V.

Valeur comptable

Elle apparait 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.



IMPRIM'VERT®

Soucieuse de renforcer la qualité de ses services et de réduire son empreinte carbone, AESTIAM encourage ses clients à opter pour la dématérialisation des communications (distribution, fiscalité, convocation aux assemblées générales ...). en remplissant le formulaire disponible sur le site internet **www.aestiam.com**, rubrique Documentation. Vous gagnerez en rapidité, vous pourrez également les retrouver sur votre espace internet sécurisé, et surtout, vous ferez un geste pour notre planète.



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

