



Aestiam

RAPPORT ANNUEL

2022



Aestiam
Pierre
Rendement

53 Avenue Joffre
77450 ESBLY

ÉDITO.

VOTRE
EN 2022

RAPPO
SOCIÉT

COMPT
L'EXER
AU 31/12

CONSE
SURVE

COMM
AUX CO

ORGAN
DIRECT
ET DE



2022, ENTRE CONFIANCE ET RÉSILIENCE

MOT DU PRÉSIDENT

Entre sortie du Covid-19 et évolution des paradigmes économiques, 2022 aura été l'année du retour de l'inflation, de la hausse des taux d'intérêt mais aussi, de manière très positive, du retour des Français dans les commerces et notamment les commerces de proximité et les retail parks, deux secteurs gagnants qui sont également les catégories dominantes de votre SCPI.

Aestiam Pierre Rendement présente en effet un profil particulièrement bien diversifié et mutualisé, avec une réelle capacité à intégrer les évolutions sociétales liées aux modes de consommation, telles que l'émergence du commerce « phygital », hybride entre physique et digital, mais également le retour en force du commerce physique qui révèle un réel besoin de se retrouver, d'échanger et de contribuer à la vie de son quartier.

Le positionnement stratégique d'Aestiam Pierre Rendement est en effet un atout à la fois dans le contexte économique actuel mais plus généralement, au vu de l'évolution des modes de consommation. Votre SCPI se distingue en effet par la typologie des actifs qui composent son patrimoine. Elle est investie principalement sur deux secteurs performants du commerce : les commerces de proximité de pieds d'immeubles d'une part et les retail parks d'autre part. Deux secteurs complémentaires qui permettent de répondre aux nouvelles tendances de consommation à la fois dans les centres-villes urbains et en périphérie. Les commerces de pied d'immeuble correspondent à un besoin croissant de mobilités douces, de consommateur local et de faire vivre son quartier. Quant aux retail parks, ils sont adaptés spécifiquement aux modes de consommation des périphéries et affichent toute leur compétitivité dans un environnement où le pouvoir d'achat est au centre des préoccupations des consommateurs.

Avec des enseignes d'envergure nationale sur les secteurs plébiscités tels que la distribution alimentaire ou encore le déstockage de marques, les retail parks confirment qu'ils font partie des modèles les plus dynamiques en 2022 et dont la popularité ne tarit pas.

Alexandre Claudet
Président d'AESTIAM

VOTRE SCPI EN 2022

Des performances **au re**

4,61 % **10,47**

TD 2022⁽¹⁾

TRI 20 ans⁽²⁾

Des indicateurs **financie**

5,73 % **95,6**

RGI 2022⁽¹⁾

TOF moyen
ASPIM⁽¹⁾

⁽¹⁾ Ces indicateurs sont expliqués en détails aux pages 4 et 5.
⁽²⁾ Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 78.

Une SCPI **récompensée**



" Affichant l'un des meilleurs
supérieur à la moyenne de sa
à prépondérance commerciale
fait positionnée sur une do
entre eux et présente une div

DES INDICATEURS TOUJOURS PLUS TRANSPARENTS

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

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



PERFORMANCES DES SCPI

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

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

Avant

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) Division du dividende brut avant prélèvements versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

Après

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



TAUX D'OCC

Le TOF se détermine par la division des loyers et indemnités d'occupation par le montant total des loyers et indemnités compensatrices de loyers de marché des autres locations, par le montant total des loyers et indemnités compensatrices de loyers de l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine loué. Il est fait mention de la quote-part des loyers dans le

A l'initiative de la société de gestion, le TOF mentionne distinctement le montant des loyers recouvrés par rapport au total des loyers et indemnités compensatrices d'un exercice comptable. Le taux d'occupation est déterminé le dernier jour de chaque exercice comptable (le 31 juin, 30 septembre, 31 décembre). Le flux effectivement facturé au titre de l'exercice est

Pour résumer, le taux d'occupation fin de l'exercice : les locaux occupés, les locaux occupés à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse, les locaux vacants sans promesse, les locaux vacants qui ne sont pas considérés les actifs et les locaux qui ne sont pas considérés qu'ils sont la propriété d'un tiers.



RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio se présente de la manière suivante :

Dettes + engagements immobiliers/Actif Brut de



Valeur de réalisation

Emprunts bancaires

VEFA ou autres acquisitions à terme

UN ACTEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

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

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



1,2 Md€
d'actifs sous gestion

18 000

clients, associés des SCPI

L'expérience et la qualité de
experts :



DES SCPI COMPLÉMENTAIRES ET PLEBISCITÉES

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



Engagez-vous avec nous

"Nous souhaitons favoriser la dématérialisation, réduire notre impact environnemental, améliorer la qualité, la régularité et la transparence de nos services"

Somprathana TRUONG

Une communication riche et transparente !

"Pour une relation client réussie et durable, nous croyons à une approche fondée sur une communication régulière avec nos partenaires et associés.

Nous multiplions les points de contact et les supports afin d'être au plus proche de vos besoins et à votre écoute."



UN ACTEUR ENGAGÉ À
SERVICE

5 Avenue Desambrois
06000 NICE



R S G

Le p
l'am
du C
Sém
Covi

La G
d'ar
perff

On s
avec
amé
95,1

Ces
patri
résu
un n
et 1,

Pie

2022, UNE ANNÉE CHARNIÈRE POUR L'IMMOBILIER

LE MARCHÉ EN 2022

Pierre **BALLU**

Gérant & Directeur du fund management



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

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

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

En effet, pendant les confinements de 2020-2021, les restrictions considérables imposées aux chaînes de production mondiales ont eu peu d'impact sur les prix à la consommation. Dans certains cas, les prix ont même diminué, notamment pour l'essence, en raison d'une baisse de la demande. Cependant, les déséquilibres se sont manifestés lors de la réouverture des économies. La

Évolutions annuelles des prix à la consommation de 1950 à 2022

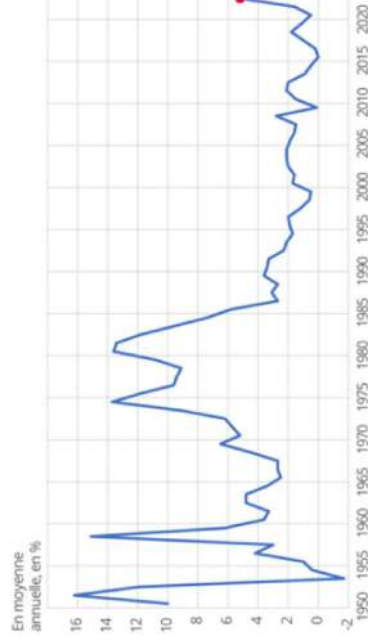


Figure 1 - Source : INSEE

Face à la remontée de l'inflation, la BCE a décidé de procéder à une remontée progressive et successive de ses taux directeurs depuis le 27 juillet 2022. En effet, après

II. MARCHÉ IMMOBILIER INVESTISSEMENT EN FRANCE

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

Investissement en immobilier d'entreprise

toutes classes d'actifs - 2022

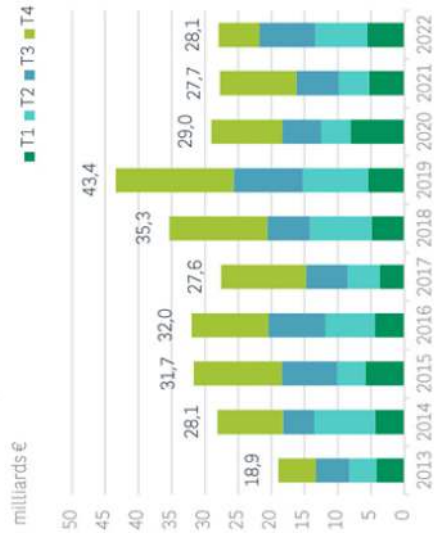


Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

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

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

LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

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

2. Marché Bureaux - Régions

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

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

Répartition des montants investis par trimestre

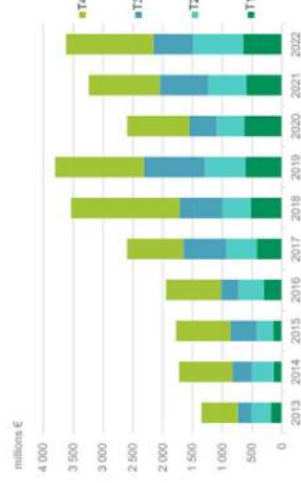


Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

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

Évolution des transactions par semestre



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

IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

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

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

L'investissement en commerce par trimestre

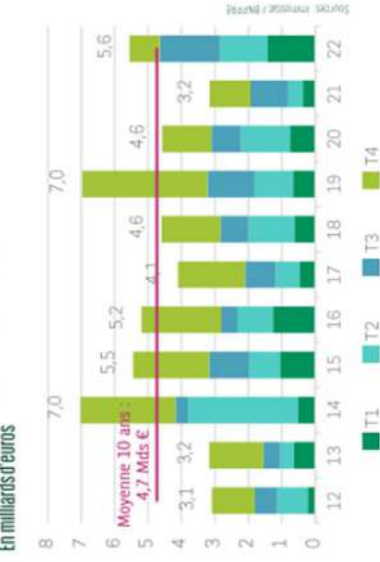


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

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

L'investissement en commerce par typologie

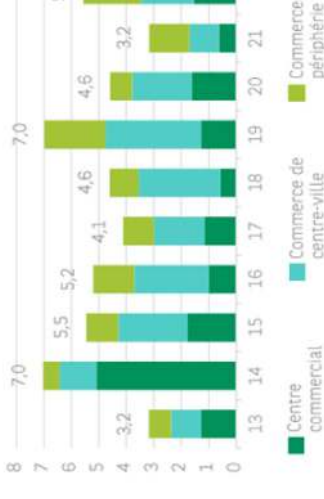


Figure 9 - Source : BNPP Real Estate

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

V. MARCHÉ IMMOBILIER : HÔTEL

1. Performances

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

D'autre part, le taux d'occupation poursuit sa tendance haussière (+20,3 points par rapport à 2021), se rapprochant ainsi de son niveau d'avant la crise sanitaire (-4,4 points par rapport à 2019).

De ce fait, le RevPar est en augmentation et a progressé de +84,8% sur un an, dépassant le niveau de 2019 (+7,0%).

Performances hôtelières en France



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

MARCHÉ DES PARTS

I. SITUATION DU CAPITAL

Historique

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

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

Le capital social de la SCPI George V Rendement clôturé le 31 décembre 1994 date de la modification de celle-ci en société à capital fixe. Elle a reçu le 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 à 22 859 425,23 € à 15 784 000 €, représenté par 400 parts de 400 €.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2002, les associés de la SCPI ont décidé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI Foncia Pierre Rendement et Pierre Rendement, par la suite dénommée SCPI George V Rendement, par la suite dénommée SCPI George V Rendement a absorbé ces trois sociétés.

Ces dernières ont été dissoutes de plein droit et ont 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 nouvelle dénommée Foncia Pierre Rendement ainsi que la transformation de la société en société à capital fixe, devenue société à capital fixe, par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2003.

	Global	Par part
Capital souscrit	179 328 800 €	400,00 €
Nombre de parts	448 322	
Nombre d'associés	6 844	
Valeur vénale / Expertise	409 516 500 €	913,44 €
Valeur de réalisation	371 442 530 €	828,52 €
Valeur de reconstitution	446 608 466 €	996,18 €
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		829,80 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2022 ⁽¹⁾		783,31 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2022 ⁽²⁾		730,96 €
Bénéfice ⁽³⁾	19 484 905 €	43,46 €
Distribution de dividendes 2022 ⁽³⁾	19 071 374 €	42,54 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2022)	1 858 314 €	4,15 €
Surface en m ²	165 033 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine	193	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises)	95,59 %	
Taux d'occupation physique	88,02 %	

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2022, le prix de souscription était fixé à :

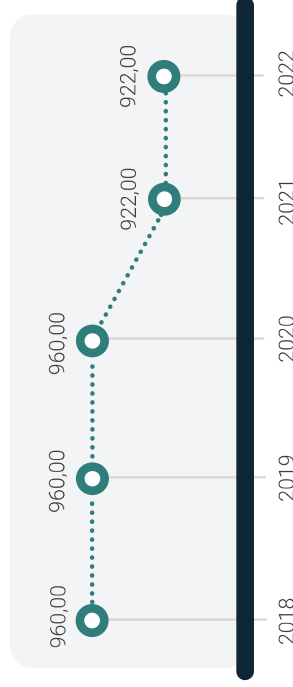
du 1^{er} Janvier au 31 Décembre 2022

Valeur nominale	400,00 €
Prime d'émission	522,00 €
PRIX DE SOUSCRIPTION	922,00 €

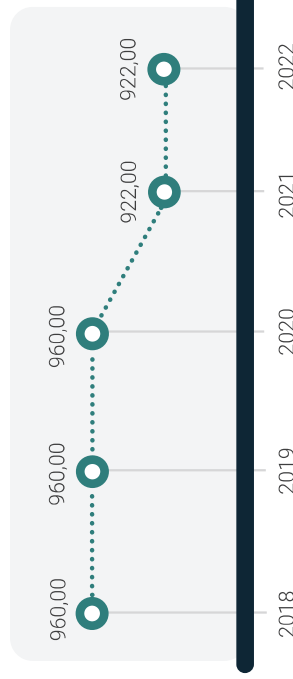
Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	960,00	960,00	960,00	922,00	922,00
Variation du prix de souscription	-	-	-3,96 %	-	-
Variation	-3,96 %				

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



Prix moyen pondéré de la part (en €)



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

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix moyen pondéré de la part	960,00	960,00	960,00	922,00	922,00
Variation de prix moyen pondéré*	-	-	-3,96 %	-	-

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

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent à lieu et place du délai que le délai administratif normal de régularisation.

L'associé qui se retire perd la jouissance de la part à compter du 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 le montant du prix de souscription en vigueur :

- 01/01/22 au 30/06/22 : prix de souscription en vigueur de 922 € diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 9 % soit 82,98 €, soit une somme de 839,02 € par part.

- 01/07/22 au 31/12/22 : prix de souscription en vigueur de 922 € diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 10 % soit 92,20 €, soit une somme de 829,80 € par part.

► Soit il n'y a pas de demande de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : l'Assemblée Générale a décidé la création et le rachat de parts : la valeur de remboursement à être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur et inférieure à celle-ci diminuée de 10%. Cette réalisation est calculée d'après les comptes et le bilan du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice.

► Soit il n'existe pas de fonds de remboursement disponibles : les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreur 12 mois après l'inscription conformément à l'article L. 214-93 du Code de Commerce, sont représentées au moins par une part.

- information de l'AMF par la Société de Gestion ;

PATRIMOINE

RÉPARTITION DE NOS

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 2022 de 193 actifs immobiliers représentant une surface totale de 165 033 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 350 988 230 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2022 à 409 516 500 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2022 c'est-à-dire sans tenir compte des cessions détaillées au point II ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 409 516 500 € en 2022 contre 406 071 200 € en 2021, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 0,85 %.

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.



67 %

Commerces



20 %

Hôtels/Sé

Miser sur les commerces g

"Aestiam Pierre Rendement est investie dans les commerces de pied d'immeuble et retail par permettent de répondre aux nouvelles tendances centres-villes urbains et en périphérie et sont bien d'achat"

Lion

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

	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	Total
COMMERCES	120 538 200 € 29 %	66 678 400 € 16 %	87 970 000 € 22 %		275 186 600 € 67 %
HÔTELS / SEMINAIRES		34 027 000 € 8 %	21 159 000 € 5 %	27 367 300 € 7 %	82 553 300 € 20 %
BUREAUX	14 970 000 € 4 %	20 017 000 € 5 %	2 110 000 € 1 %		37 097 000 € 10 %
ENSEIGNEMENT	12 900 000 € 3 %				12 900 000 € 3 %
AUTRES		1 779 600 € 0 %			1 779 600 € 0 %
TOTAL	148 408 200 € 36 %	122 502 000 € 29 %	111 239 000 € 28 %	27 367 300 € 7 %	409 516 500 € 100 %



P 3

II. GESTION LOCATIVE

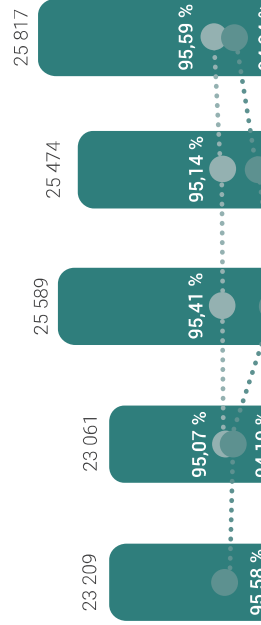
Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)						
	2018	2019	2020	2021	2022	
Loyers théoriques 100%	24 283 178	24 484 730	26 834 490	26 910 406	27 174 662	
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	23 209 362	23 061 382	25 588 801	25 473 569	25 817 047	
Variation	-0,64 %	+ 10,96 %	- 0,45 %	+ 1,35 %		
Franchise Covid-19	-	-	- 4 535 873	- 1 427 557	- 1 108 897	
Taux d'occupation financier moyen	95,58 %	94,19 %	78,45 %	89,35 %	94,04 %	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises)	-	95,07 %	95,41 %	95,14 %	95,59 %	

Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2021 et 2022				
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2021*	95,55 %	94,72 %	95,08 %	95,19 %
2022	95,89 %	95,20 %	95,48 %	95,78 %

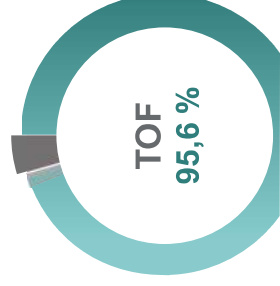
* la différence des chiffres avec ceux publiés dans le rapport annuel de 2021 sont liées au changement de la méthode de calcul du taux d'occupation par l'ASPIM.

Les surfaces libres représentent au 31/12/2022, 19 763 m² sur un total de 165 033 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

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



Taux d'occupation financier annuel 2022



UN RETOUR A NORMALE

NOTRE PATRIMOINE EN

Frédérique FAUCONNIER

Directrice des investissements et des arbitrages

III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

1. ACQUISITION

Lors de l'exercice 2022, la SCPI n'a réalisé aucune

2. CESSIONS

11 cessions réalisées	
Cédé le	Adresse
28/06/2022	91 Lieudit le Seugnon SA
29/06/2022	87/89 rue de Dunkerque ARN
15/09/2022	39 rue Bischwiller SCPI
15/12/2022	Bois de Coulange AMNEVILLE LI

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 1 446 936 € au 31 décembre 2022, après une dotation de 1 075 903 € et une reprise de 987 183 € sur l'exercice.

Les dépenses de gros entretiens réellement engagées en 2022 représentent un montant de 614 428 €.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" s'élève à 407 967 €. Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2022 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2022			
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en k€
20000002	Galerie Saint Victoret - SAINT-VICTORET	Travaux copropriété – Remplacement et amélioration du système de sécurité incendie	216
21000119	1 boulevard victor tuby -CANNES	Travaux copropriété – Reprise des verrières, du hall et des espaces communes	78
20000080	rue du docteur serge bazelaire - REIMS	Remplacement du système de chauffage et climatisation	56
21000005	1 rue albert 1 ^{er} - LA ROCHELLE	Travaux copropriété – Renforcement et ravalement de la façade	51
20000048	36 avenue de la republic - SAINT NAZAIRE	Copropriété – Travaux de Ravalement	42
21000055	Le domaine du val de seine - SEINE PORT	Travaux de remplacement TGBT	39
21000075	346 rue du general leclerc -FRANCONVILLE	Divers travaux sur les pompes de relevage	30
20000097	1-5 avenue de rocquencourt -LE CHESNAY	Travaux copropriété – Reprise de l'étanchéité	26
20000046	16 rue Jean d'Alembert - TRAPPES	Travaux de remplacement de la chaudière et installation d'une barrière levante	25
21000074	40 rue du chemin vert - PARIS	Travaux copropriété – Reprise de l'étanchéité des balcons	16
20000090	1 rue henri bouquillard - VARENNES VAUZELLES	Travaux copropriété - ravalement façade	15
20000009	7/9 Grande Rue - BOULOGNE SUR MER	Travaux préparatoires de remplacement de la toiture et sécurisation	13
21000039	37 rue boulevard - PARIS	Travaux copropriété – Reprise de l'étanchéité des terrasses	11



Rue du Docteur Serge Bazelaire | REIMS

La société de gestion a réalisé dans cet immobilier comprenant deux commerces d'un totale d'environ 2490 m² des travaux de remplacement d'une pompe à chaleur réversible. Le montant total des travaux s'est élevé à 56 K€.



RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 19 484 905 € soit 43,46 € par part pour 448 316 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 42,54 € par part en 2022 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 0,45 € par part.

Ainsi, une dotation de 413 531 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2022.

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2022 à la somme de 1 858 314 €, **soit 4,15 € par part sur une base de 448 322 parts au 31 décembre 2022.**

Répartition du résultat de l'exercice sur 2022

Résultat de l'exercice 2022	19 484 905 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2021	1 444 783 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	- €
RÉSULTAT DISPONIBLE	20 929 688 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 42,54 € par part en jouissance sur l'année entière	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2022	- 19 071 374 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 858 314 €

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende	44,04	44,04	32,94	38,40	42,54***
TDVM*	4,59 %	4,59 %	3,43 %	4,16 %	
TD**				4,00 %	4,61 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	960,00	960,00	960,00	922,00	922,00
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	5,29	4,09	4,07	3,22	4,15

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

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

*** dont 0,45 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

Taux de distribution

4,61 %

0,05 % - Fiscalité Europe

Évolution du dividende & du report à nouveau

Évolution des résultats financiers

Les éléments de l'exercice 2022 sont établis pour 448 316 parts en jouissance (moyenne annuelle). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.	2018	
	€	% de total produits
Produits		
Recettes locatives brutes	56,05	99,35%
Produits financiers avant prélèvements	0,00	0,00%
Produits divers	0,37	0,65%
TOTAL PRODUITS	56,42	100 %
Charges		
Charges externes		
Commission de gestion	5,21	9,23%
Autres frais de gestion	2,42	4,29%
Entretien du patrimoine	2,13	3,78%
Charges locatives non récupérables	1,38	2,45%
SOUS TOTAL	11,15	19,76%
Autres charges		

Amortissements nets du patrimoine	-	-
Autres amortissements nets	-	-
Provisions nettes pour travaux	-0,27	-0,48%
Autres provisions nettes	1,12	1,99%
SOUS TOTAL	0,85	1,51%
TOTAL CHARGES	12,00	21,27%
RÉSULTAT COURANT	44,42	78,73%
Report à nouveau	0,54	0,97%
Variation du report à nouveau	0,00	0,00%
Variation autres réserves	-	0,00%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	44,04	78,06%
Distribution exceptionnelle	-	-
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	44,04	78,06%

Évaluation du patrimoine de la société (en €)					
Valeur de la société en	2018	2019	2020	2021	2022
Capitaux propres au 31 décembre	304 354 947 700,70	313 214 538 702,92	312 652 650 697,38	311 857 565 695,61	311 467 324 694,74
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	372 067 700 856,59	392 617 600 881,11	408 790 200 911,82	414 407 200 924,35	409 516 500 913,44
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	352 533 561 811,61	369 785 192 829,87	360 954 618 805,12	367 344 482 819,38	371 442 530 828,52
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	412 567 404 949,83	437 656 432 982,19	430 138 377 959,44	437 513 411 975,89	446 608 466 996,18

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 (1)et(plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1)et(plus)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées					180					1 499
Montant total des factures concernées HT (en K€)	0	2	23	195	220	623	409	844	7 982	9 859
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,0%	0,3%	3,0%	3,4%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						2,1%	1,4%	2,9%	27,0%	33,3%

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées	
Nombre de factures exclues	N/A
Nombre total des factures exclues	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



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 percevoient 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 gestion, 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 1er 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

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 1er 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

I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2020	
En k€	Français
Revenu brut	23 330
Charges déductibles	-4 734
Intérêts d'emprunt	-827
Revenu net	17 769
Soit par part en pleine jouissance (en €)	39,63
Soit un total par part en pleine jouissance (en €)	
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-

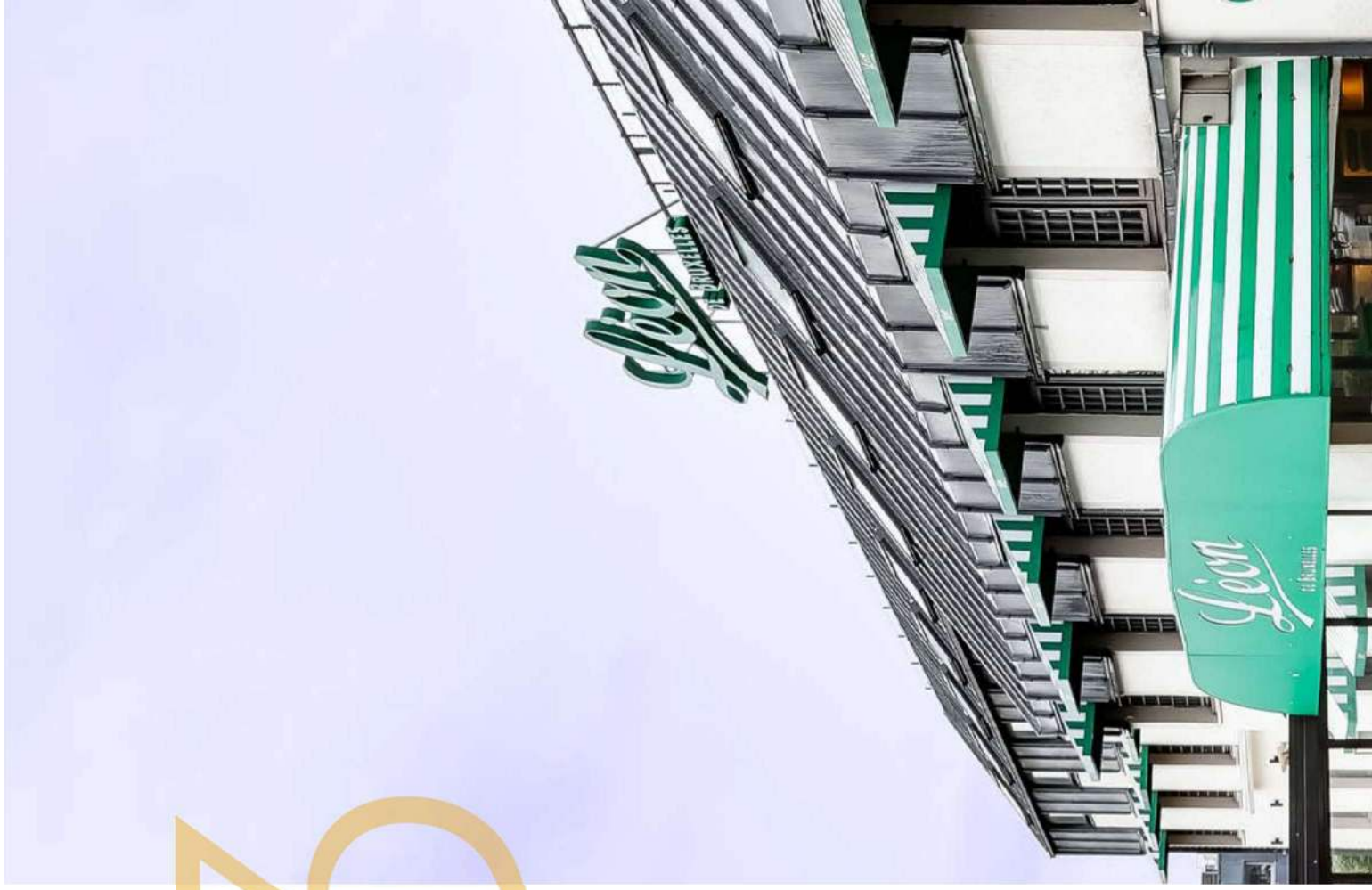
II. PERSONNES MORALES

	en k€
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	
Réintégrations	
Déductions	
Plus value de cessions	
Résultat fiscal	
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	
Résultat foncier de source allemande	
Impôt acquitté en Allemagne	
Résultat foncier de source belge	
Impôt acquitté en Belgique	

Fiscalité des dividendes pa

**COMPTES DE
L'EXERCICE
AU 31/12/2022**

3



UN CONTRÔLE FINANCIER FIABLE ET TRANSPARENT

Alexandre PITOISET
Directeur administratif et financier



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	33
ÉTAT DU PATRIMOINE	34
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	35

PRÉSENTA

Les comptes annuels
à votre approbation c
particulières applica
comptable défini pa
2014, sous réserve c
ANC-2016-03 du 15
applicable aux SCPI.
présentés en kiloeu
Des écarts d'arrondi
états ou pour certain

L'ÉTAT DU

Il présente les élém
historique, hors TVA,
des immeubles. Cett
réalisation définie à
Financier.

LE COMPT

Il fait apparaître les
produits.

État du patrimoine au 31 décembre 2022

en k€	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	350 988	409 517	360 337	414 407
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-1 447	-	-1 417	-
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)	349 541	409 517	358 920	414 407
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...)	356	356	334	334
Dépréciat* immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	11 537	11 537	11 119	11 119
Autres créances	618	618	134	134
Provision pour dépréciation des créances	-3 180	-3 180	-4 167	-4 167
Valeurs de placements et disponibilités				

Tableau d'analyse de la variation en k€

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	
Capital	
Capital souscrit	
Capital remboursé	
Primes d'émission et de fusion	
Primes d'émission	
Primes d'émission remboursées	
Primes de fusion	
Prime de réduction de capital	
Prélèvement sur primes d'émission	
Prélèvement sur prime de fusion	
Ecart d'évaluation	
Ecart de réévaluation	
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	
Réserves	
Report à nouveau	
Résultat de l'exercice	
Acomptes sur distribution	
Acomptes sur distribution plus value	
TOTAL GENERAL	

Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2022

ANNEXES

en k €

31/12/2022

31/12/2021

Produits de l'activité immobilière		31/12/2022	31/12/2021
Loyers		25 817	25 474
Loyers incidence Covid		-1 109	-1 428
Charges refacturées		3 612	3 582
Produits annexes		159	36
Reprise de provision pour gros entretien		987	521
Transfert de charges immobilières		209	200
TOTAL I (produits immobiliers)		29 675	28 386

Charges de l'activité immobilière		31/12/2022	31/12/2021
Charges ayant leur contrepartie en produits		-3 612	-3 582
Travaux de gros entretien		-614	-556
Charges d'entretien du patrimoine locatif		-408	-292
Dotations aux provisions pour gros entretien		-1 076	-1 020
DAP des placements immobiliers		-	-
Autres charges immobilières		-731	-722
TOTAL II (charges immobilières)		-6 441	-6 172
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)		23 233	22 213

Produits d'exploitation		31/12/2022	31/12/2021
Reprise d'amortissements d'exploitation		341	53
Reprise de provisions pour créances douteuses		1 795	1 351
Reprise de provisions pour risque		412	460
Transferts de charges d'exploitation		2 548	1 863
TOTAL I (produits d'exploitation)		3 479	2 757

Charges d'exploitation de la société		31/12/2022	31/12/2021
Commissions de la société de gestion		-2 476	-2 122
Charges d'exploitation de la société		-1 125	-1 851
Charges prélevées sur capitaux propres		-412	-460
Diverses charges d'exploitation		-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation		-585	-343
Dotations aux provisions d'exploitation		-809	-1 846
Dépréciation des créances douteuses		-5 406	-6 622
TOTAL II (charges d'exploitation)		-2 858	-4 759
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)		-	-

Produits financiers		31/12/2022	31/12/2021
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		31/12/2022	31/12/2021
Charges d'intérêts des emprunts		-829	-594
Charges d'intérêts des comptes courants		-	-
Autres charges financières		-	-
Dépréciation		-	-

1. Informations s

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

2. Infc

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

3.

3.1 Produits à recevoir
3.2 Charges à payer
3.3 Charges constatées d'avance
3.4 Produits constatés d'avance
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exerci
3.6 Charges et produits imputables aux exe
3.7 Charges et produits exceptionnels
3.8 Emprunts bancaires et facilités de cais

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos
bénéfice de 19 485 K€.

- L'Annexe ci-après fait partie des comptes annu
- Le sommaire étant un des éléments de l'Anne

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.

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.

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

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

C- Commissions versées à la Société de Gestion :

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

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

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

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

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

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

1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais

Les frais d'acquisition des immeubles sont prélevés

1.5 Valeur des terrains

La valeur des terrains des différents immeubles r

II. INFORMATIONS SUR LES COMPTES

2.1 Mouvements de l'actif immobilisé

	en k €
Immobilisations incorporelles	
Cession de droits	
Immobilisations corporelles	
Terrains et immeubles	
Constructions sur sol d'autrui	
Agencements	
Immobilisations en cours	
Immobilisations en cours	
Immobilisations financières	
Dépôts et cautionnements divers	
TOTAL GENERAL	

2.2 Liste des immeubles

N°	Adresse
Commerces	
20000001	7 RUE TRAVERSOT
20000002	GALERIE SAINT VICTORET 13730 S
20000005	33 AVENUE CHARLES DE GAULLE 4
20000006	2 BIS AVENUE PAUL BERT 5
20000007	40/42 RUE DES DOMINICAINS
20000009	7/9 GRANDE RUE 62200 BOULC
20000010	20 RUE SEBASTIEN BI ANH

N°		Adresse		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
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	1 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		
N°	Adresse		Valeur				
20000090	1 RUE HENRI BOUQUILLARD 58640 VARENNES FRANCE	16/07/1991	100	120	895 028		
20000092	1-3 RUE PAUL VERLAINE 94410 SAINT DENIS FRANCE	31/01/1992	100	48	250 251		
20000093	61 A 71BIS RUE DANIELLE CASANOVA 93200 SAINT DENIS FRANCE	31/01/1992	100	84	412 743		
20000094	147 RUE DU MARECHAL LECLERC 94410 SAINT DENIS FRANCE	26/12/1991	100	150	1 295 817		
20000095	10 RUE JEAN JAURES 75002 PARIS FRANCE	25/10/1990	100	97	670 776		
20000096	18 RUE DE LA COURONNE 45000 Orléans FRANCE	22/05/1992	100	238	470 610		
20000097	1-5 AVENUE DE ROCQUENCOURT 78151 MANTES LA JONCTION FRANCE	05/04/1991	100	947	610 436		
20000098	2 RUE JEAN ROSTAND 75001 PARIS FRANCE	30/04/1992	100	405	1 016 835		
20000099	2 PLACE DU 8 MAI 1945 78000 VINCENNES FRANCE	04/02/1999	100	335	707 363		
21000001	100 RUE DE MEAUX 77000 Meaux FRANCE	01/05/1994	100	50	190 561		
21000002	RUE LOUIS LEPAGE 52100 CHATEAULIN FRANCE	23/01/2001	100	640	579 306		
21000003	ZAC DES FAUVELLES ILOT 17 92400 NEUILLY SUR SEINE FRANCE	29/11/2001	100	108	400 941		
21000004	254 RUE DU MARECHAL LECLERC 94410 SAINT DENIS FRANCE	21/03/2002	100	1 440	1 627 780		
21000005	1 RUE ALBERT 1ER 17000 ANJOU FRANCE	28/06/2002	100	292	683 000		
21000007	9001 RUE BUXEROLLES LOT 10 8 92000 NEUILLY SUR SEINE FRANCE	24/06/2002	100	103	173 774		
21000008	2 RUE DES FOURNERIES LOT 5 8 92000 NEUILLY SUR SEINE FRANCE	01/07/2002 *	100	783	933 000		
21000010	RUE MARC ALLEGRET 66600 SAINT JEAN DE LOUIS FRANCE	01/07/2002 *	100	167	290 000		
21000011	15 BOULEVARD BEAUMARCHAIS 75001 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	73	255 000		
21000012	5-11 BOULEVARD GUY CHAUVET 75001 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	65	260 000		
21000013	1 ROUTE DE CUIPIGNY 10150 CRENEY FRANCE	01/07/2002 *	100	70	240 000		
21000014	1 PLACE DU GENERAL DE GAULLE 93000 SAINT DENIS FRANCE	01/07/2002 *	100	72	160 000		
21000015	44 RUE CARNOT 78000 VINCENNES FRANCE	01/07/2002 *	100	404	560 000		
21000016	12 RUE DES DEUX PORTES 78000 VINCENNES FRANCE	01/07/2002 *	100	226	300 000		
21000017	68 RUE DU GROS HORLOGE 75001 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	156	358 000		
21000018	26 RUE DU DOCTEUR LAINE 17000 ANJOU FRANCE	01/07/2002 *	100	275	900 000		
21000019	52 RUE DE LA REPUBLIQUE 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE FRANCE	01/07/2002 *	100	86	256 100		
21000020	RESIDENCE DE LA VIEILLE PORTE 75001 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	83	194 000		
21000021	46 AVENUE DE BAIXAS 66240 SAINT JEAN DE LUZ FRANCE	01/07/2002 *	100	164	82 000		
21000022	109 RUE DU DOCTEUR PIASCEKI 75001 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	81	320 000		
21000023	124 AVENUE DU MARECHAL FOCH 76290 NORMANVILLE FRANCE	01/07/2002 *	100	42	61 000		
21000024	23 RUE NUNGESSER ET COLI 86100 CHATELAIN FRANCE	01/07/2002 *	100	97	135 000		

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
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	41 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	1 AVENUE DU PRESIDENT WILSON 75016 PARIS FRANCE	23/01/2012	100	350	5 552 664
21000054	11 RUE DES CLOUTERIES 62500 SAINT OMER FRANCE	27/06/2014	100	110	385 000
21000056	ROUTE NATIONALE 6 89100 MAILLOT FRANCE	19/03/2012	100	4 823	3 770 000
21000057	1 RUE BECHEVELIN 69007 LYON FRANCE	01/06/2012	100	904	2 100 000
21000058	5 RUE DU LIEUTENANT MORIN 42000 SAINT ETIENNE FRANCE	26/12/2012	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	RUE DES FRESNES 17260 GEMOZAC FRANCE	30/04/2013	100	1 224	1 239 000
21000066	8 BIS AV DE HUREPOIX 91700 STE GENEVIEVE DES BOIS FRANCE	31/05/2013	100	811	2 501 680
21000069	29 AV 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	98	970 000
21000081	44 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS 75001 PARIS FRANCE	30/03/2015	100	113	1 291 500

N°	Adresse
21000111	LES BRUYERES 73440 L
21000112	3 ESPLANADE DU TRAITE DE ROM
21000113	3 AVENUE MORANE SAULNIER 78140 VELIZY
21000114	80 AV DU GENERAL DE GAULLE 94
21000115	53 AVENUE JOFFRE
21000116	5 RUE DE BUCAREST 7899
21000117	NEW PORT LOT 3
21000118	NEW PORT LOT 2 : ZAC DU PORT
21000119	1 BOULEVARD VICTOR TUBY
21000124	15 RUE DE L'ANCIEN CANAL
21000125	5 AVENUE DESAMBR
FP000109	9 RUE DE MAUBEUC
FP000112	LA COUPOLE 9422
Hôtel/Seminaire	
21000055	SAINTE ASSISE BEAULIEU 772
FP000125	8 ROUTE DE SAINT GERMAIN 77930
FP000126	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFOR
FP000127	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFOR
FP000128	17 RUE NATIONALE 6054
FP000129	SCHLOSSALLEE 1 - Krickenbecker Se
FP000139	1 RUE DE LA ROLANDIERE 38110 FAVERG
FP000140	67/69 AV DES PLEIADES BE 1200 WOLUWE
FP000141	112 RUE DES ARBALESTRIERS B
FP000142	27 BOULEVARD CHARLES QUINT B
Bureaux	
20000004	31 COURS FAURIEL 42000
20000008	3 RUE DESA

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
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

Parkings					
21000006	PLACE DU MARCHÉ NOTRE DAME 78000 VERSAILLES FRANCE	30/03/2007	100	0	10 000
	SOUS-TOTAL PARKINGS			0	10 000

TOTAL SCPI Aestiam Pierre Rendement					165 033	350 988 230
--	--	--	--	--	----------------	--------------------

2.4 État des provisions

en k€					
À nouveau au 01/01/2022		Dotations	Reprise liée aux arbitrages	Reprise	Solde au 31/12/2022
1. POUR DÉPRÉCIATION					
des comptes clients		-4 167	-809	1 795	-3 180

2.7 Variation du compte de report à nouveau

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

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

Ils figurent dans les comptes suivants de l'état patrimonial :

en k€	31/12/2022	31/12/2021
Charges locatives à régulariser		3 333
Factures à établir		
SOUS TOTAL		3 333
Autres créances : Avoirs à recevoir		
Autres créances : produits à recevoir		
Autres créances : Etat produits à recevoir		
SOUS TOTAL		
TOTAL		3 333

3.4 Produits constatés d'avance

en k€	31/12/2022	31/12/2021
Paris rue de Berri - Séquestre notaire		
Paris rue de Maubeuge - Indemnité de déspecialisation		
Cannes - Avance travaux		
TOTAL		-

3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

La SCPI a souscrit le 10/02/2022 un emprunt auprès de la banque LCL pour 10 M€ à échéance du 31/12/2029 et au taux fixe de 2,27% en lieu et place de l'emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne pour 10 M€ le 29/01/2021 et arrivant à terme le 28/01/2023.

Pour rappel, deux autres emprunts sont toujours actifs et portent le montant total des emprunts à 45 M€ :

- Un emprunt auprès de la banque LCL de 22 M€ souscrit le 21/06/2021, pour une durée de 8 ans et au taux fixe de 1,76% ;
- Un emprunt auprès de la banque Palatine de 18 M€ souscrit le 21/06/2021, pour une durée de 3 ans et au taux Euribor 3 ou 6 mois + 1,35%, dont 13 M€ ont été tirés à la clôture.

Ventilation par maturité résiduelle (en K€)				
EMPRUNTS À TAUX FIXE				
	jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-	-32 000	-32 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-13 000	-	-13 000
TOTAL GENERAL	-	-13 000	-32 000	-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 du nouvel emprunt, la SCPI a consenti à la banque LCL une promesse hypothécaire de 1er rang portant sur les biens immobiliers suivants :

- 53 Avenue Joffre à Esbly ;
- 1 Rue Apollinaire à Nice.

En garantie du premier emprunt auprès de la banque LCL, la SCPI lui a consenti une promesse hypothécaire de 1er 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.

3.13 Variation du capital

Sur l'exercice 2022, il a été souscrit 1 691 parts et Le capital de la SCPI au 31 décembre 2022 s'élevait à 1 691 parts de valeur nominale.

3.14 Informations complémentaires

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes pour l'exercice 2022 correspond aux honoraires facturés au titre du co

3.15 Evénements significatifs

En fin d'exercice 2022, les 8 immeubles français ont été vendus pour un total de 6,9 M€, réduisant ainsi l'exposition à l'étranger de 8 M€. L'ensemble des cessions effectuées cette année de remboursement, décidée par l'Assemblée Générale des titulaires, a été effective à débuté lors de l'exercice 2023.

Détail de l'actif en k €		31/12/2022	31/12/2021
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES			
Bâtiments		350 988	360 337
Agencements		-	-
Frais d'acquisition des immeubles		-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles		-	-
Total terrains et constructions locatives		350 988	360 337

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS			
Locataires		7 846	8 236
Factures à établir		12	92
Charges à régulariser		318	543
Autres débiteurs		3 361	2 248
Total locataires et comptes rattachés		11 537	11 119

AUTRES CRÉANCES			
TVA crédit		-	-
TVA déductible		34	26
TVA à régulariser		238	59
Produit à recevoir - Etat		-	-
Produit à recevoir		0	0
Avoirs à recevoir		05	49

Détail de l'actif en k €	
DETTES FINANCIÈRES	
Dettes bancaires	
Comptes bancaires créditeurs	
Dépôts et cautionnements	
Intérêts courus	
Autres dettes financières	
Total dettes financières	

DETTES D'EXPLOITATION	
Factures Non Parvenues	
Fournisseurs d'exploitation	
Charges à régulariser	
Locataires créditeurs	
Dettes gérance	
Avoirs à établir	
Total dettes d'exploitation	

DETTES DIVERSES	
TVA	

Produits en k €	31/12/2022	31/12/2021
CHARGES REFACTURÉES		
Refacturation provisions sur charges	1 623	1 608
Refacturation taxe foncière	1 840	1 844
Refacturation taxe bureaux	107	108
Divers refacturations	42	22
Total charges refacturées	3 612	3 582

PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	-	3
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)	159	33
Total produits annexes	159	36

TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
Indemnités d'assurance	209	200
Total transferts de charges immobilières	209	200

TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	151	132
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	2
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	-	-68

CHARGES EN k €	
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE	
Charges locatives non récupérables	
Décret tertiaire	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	
Charges lots vacants	
Taxes foncières non récupérables	
Taxes bureaux non récupérables	
Assurance	
Taxes lots vacants	
Autres charges immobilières	
Rémunération gérance	

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	
Honoraires experts	
Honoraires commercialisation	
Honoraires commissaires aux comptes	
Honoraires avocats	
Honoraires dépositaires	
Honoraires architectes	
Impôts et taxes	
Information des associés	
Conseils de surveillance	
Pertes sur créances irrécouvrables	
Charges exploitation diverses	
Charges d'exploitation de la société	

CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX	
Honoraires frais acquisition	
Commissions souscription	
Commissions d'arbitrage	
Commissions souscription emprunts	
Charges prélevées sur capitaux propres	

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	
Dépréciation des créances douteuses	
Dotations Provisions Discrétionnaires et Charges	

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.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 21 JUIN 2023



Mesdames, Messieurs les associés de Aestiam Pierre Rendement,

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 2022. 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.

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 193 actifs immobiliers d'une surface totale de 165 033 m², représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 350 988 230 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 409 516 500 euros au 31 décembre 2022. Notre SCPI ayant réalisé onze cessions au cours de l'exercice 2022, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2022, la valeur du patrimoine de la société ressort à 409 516 500 euros hors droits, contre 406 071 200 euros en 2021, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 0,85 %. Le montant des loyers facturés en 2022 ressort à 24 708 150 euros pour 24 046 012 euros en 2021.

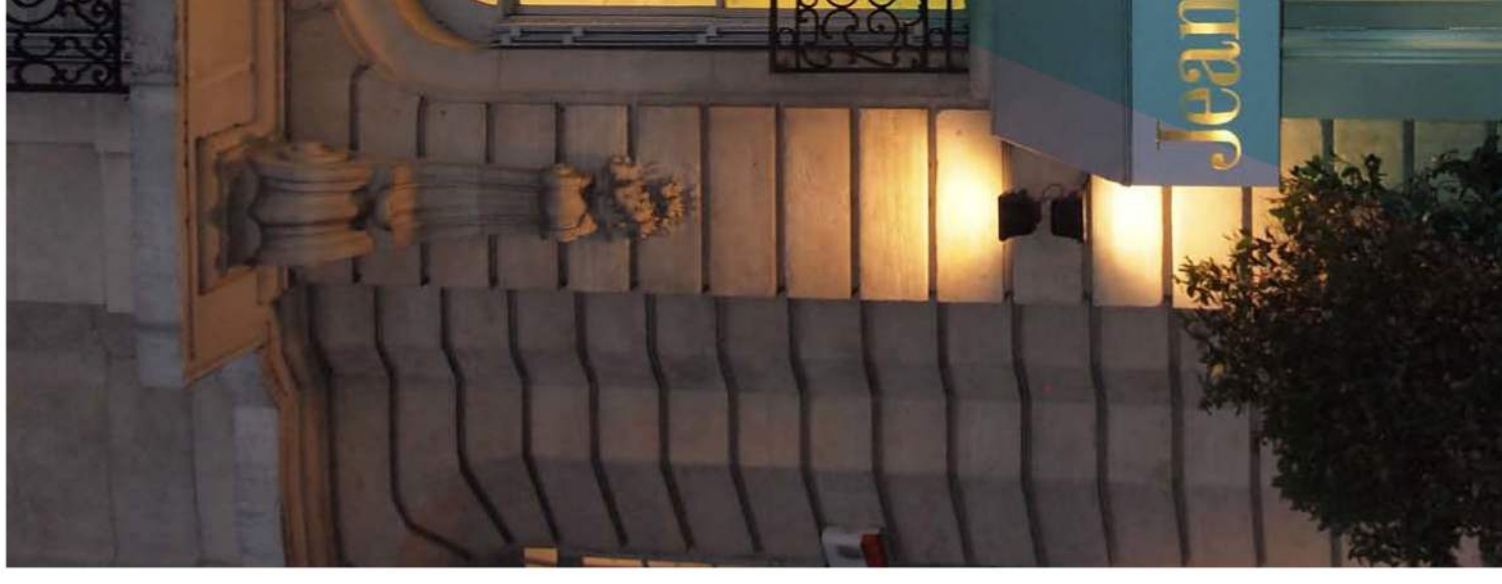
Le taux d'occupation financier moyen ASPIM de l'année 2022 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 95,59 %.

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 19 484 905 euros contre 16 816 102 euros en 2021.

Le résultat 2022 est donc en augmentation de 16 % principalement du à la baisse des franchises accordées aux établissements hôteliers, ainsi qu'à certains commerces, notamment de restauration et à un meilleur taux d'encaissement des loyers. Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre Société de Gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 42,54 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.



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 2022

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 179 328 800 € au 31 décembre 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il appartient à la société de gestion d'évaluer la capacité d'Aestiam Pierre Rendement à poursuivre son exercice de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la mise en œuvre de l'exploitation et d'appliquer la convention de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu 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 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 peut systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou d'erreurs et sont considérées comme significatives si l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influent sur les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels 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 annuels consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité 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 indépendance professionnelle tout au long de cet audit. En outre,

► Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, qui peuvent provenir de fraudes ou résultent d'erreurs, et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques. Il recueille des éléments qu'il estime suffisants et

RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE



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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 179 328 800 € au 31 décembre 2022
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 ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

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 2022 s'élève à la somme de 225.000 euros et a été imputée sur la réserve de plus et moins-values sur cessions d'actifs immobiliers.

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 pour le premier semestre 2022 ;
- 10% HT des souscriptions, primes d'émission comprises à compter du deuxième semestre 2022 ;

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2022 s'élève à la somme de 151.125 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



ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE



SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

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

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

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Président :

Monsieur **Alexandre CLAUDET**

INFORMATION DES ASSOCIÉS

Madame **Somprathana TRUONG**

Responsable de la relation clients

Tel : 01 55 52 53 16

Site internet : www.aestiam.com

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Société Révision Conseil Audit Expertise

Madame **Hélène LEROY**

7, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 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

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 – BP 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)

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)



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 23 juin 2022, les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, et ce dans la limite de 650 € par personne et par réunion.

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

REMUNERATION

Conformément à l'article «20 point 5 - Rémunération» des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance est fixée à 18.000 €

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.

Organisation du dispositif de conformité contrôle interne

Conformément aux dispositions précisées par le Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par Monétaire et Financier, par le Code du Commerce et les normes professionnelles de l'ASPIIM, AESTIAM et d'un dispositif de conformité et de contrôle interne 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 à l'ensemble des collaborateurs et des mandataires Conscils de surveillance ;
- Du respect des obligations au titre de la loi AIFM portant notamment sur la gestion de la liquidité, politique de rémunération, le niveau des fonctions réglementaires et l'évaluation indépendante détenus ;
- Du suivi des incidents et des dysfonctionnements ;
- De la connaissance des clients et de la preuve des flux financiers.

Les principes d'organisation des contrôles reposent sur :

- La responsabilisation de l'ensemble des directeurs collaborateurs ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La séparation des fonctions opérationnelles et de contrôle (muraille de Chine) ;
- Un référentiel de procédures et de cartographies s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs ;
- Un système d'information et d'outils informatiques, pour la comptabilité générale, le système de gestion des immeubles et UNIC (gestion des parts des associés (registre) ;
- La réalisation par le Responsable de la Conformité Interne (RCCI) de contrôles de second

Le dispositif mis en place s'articule sur trois niveaux

RÉGLEMENTATION

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

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

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

Protection des données personnelles (RGPD)

AESTIAM s'engage à faire ses meilleurs efforts pour 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 sécurisé, la tenue de registre des parts (nominatif pur).

Ces données sont utilisées pour :

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

Elles sont conservées selon la durée légale de conservation et au minimum cinq (5) ans après la fin de l'activité commerciale.

Dans ce cadre, les personnes concernées disposent de :

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

» Les risques relatifs à la protection des données personnelles ;

» Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;

» La fraude externe ;

» La politique des cadeaux et invitations : dans le cadre de la loi française dite « SAPIN II », AESTIAM a défini un focus sur la valeur raisonnable d'un cadeau ou d'une invitation au regard des éléments de contexte (cadre professionnel, cadre non professionnel) ;

» L'organisation de formation obligatoire périodique pour l'ensemble des collaborateurs (LCB-FT) ;

» La veille juridique et réglementaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

» Le blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, le respect des sanctions internationales ;

» Le contrôle de la qualité de l'information décrite dans le prospectus de la SCPI : document d'information clés, note d'information, statuts, bulletins trimestriels, rapport annuel ;

» La transparence de l'information commerciale communiquée via les médias sociaux, le site internet d'AESTIAM, les vidéos, les « newsletters » ;

» L'éthique professionnelle de l'ensemble du personnel dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite précisées dans la charte de déontologie d'AESTIAM ;

» La protection de l'intérêt des clients : classification clients/produits conformément à la Directive MIF ;

» La gestion des réclamations clients ;

Règlement "Taxonomie"

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

La SCPI ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne. AESTIAM va mettre en place une solution de collecte des données afin de pouvoir calculer l'exposition à la Taxonomie.

Décret tertiaire

Le Décret tertiaire issu de la Loi ELAN impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires d'une surface minimum de 1 000 m², une diminution progressive de la consommation d'énergie finale afin d'atteindre des objectifs fixés par la loi. L'objectif est d'atteindre 40 % d'économie en 2030 puis 50 % en 2040 et enfin 60 % en 2050.

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

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

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

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

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

• Informations envoyées aux locataires sur leurs obligations respectives ;

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

Pour la SCPI Aestiam Pierre Rendement, ce dispositif implique 30 % d'actifs concernés. (57 actifs sur 193)

Rapport - article 29 loi energie - climat (lec)

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

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

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

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

AESTIAM rend compte et mène :

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

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

Risque lié au marché immobilier :

Il existe un risque que la SCPI ne soit pas performante sur les immeubles les plus performants liés au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI de baisse du marché, la valeur de réalisation peut baisser. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont notamment :

- à la conjoncture économique, politique, nationale ou internationale ;
- à la vacance des actifs immobiliers et à l'évolution des loyers ;
- à la concentration du portefeuille par taille ou par région géographique, par typologie de biens ;
- à l'état technique des actifs (y compris au niveau de l'environnement) ;
- à l'évolution de la réglementation et de la jurisprudence applicables à l'immobilier.

Des indicateurs internes rendent compte régulièrement :

- de la concentration et de la répartition du patrimoine ;
- de la répartition des revenus locatifs et des risques de dépendance de certains locataires (poids des loyers, du taux d'occupation financier ;
- de la durée résiduelle des baux ;
- du suivi de la réalisation des travaux (plans pluridisciplinaires)

Des critères d'affectation des investissements différents SCPI gérées, sont vérifiés au niveau de la stratégie d'investissement et des dispositions financières de chaque SCPI. Tous les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation du Comité d'Investissement et d'Arbitrage.

Risque lié au crédit :

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

Les fluctuations du marché du crédit peuvent impacter les sources de financement et augmenter le coût du financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également de réduire sa capacité à résister à des chocs de marché.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

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

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

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

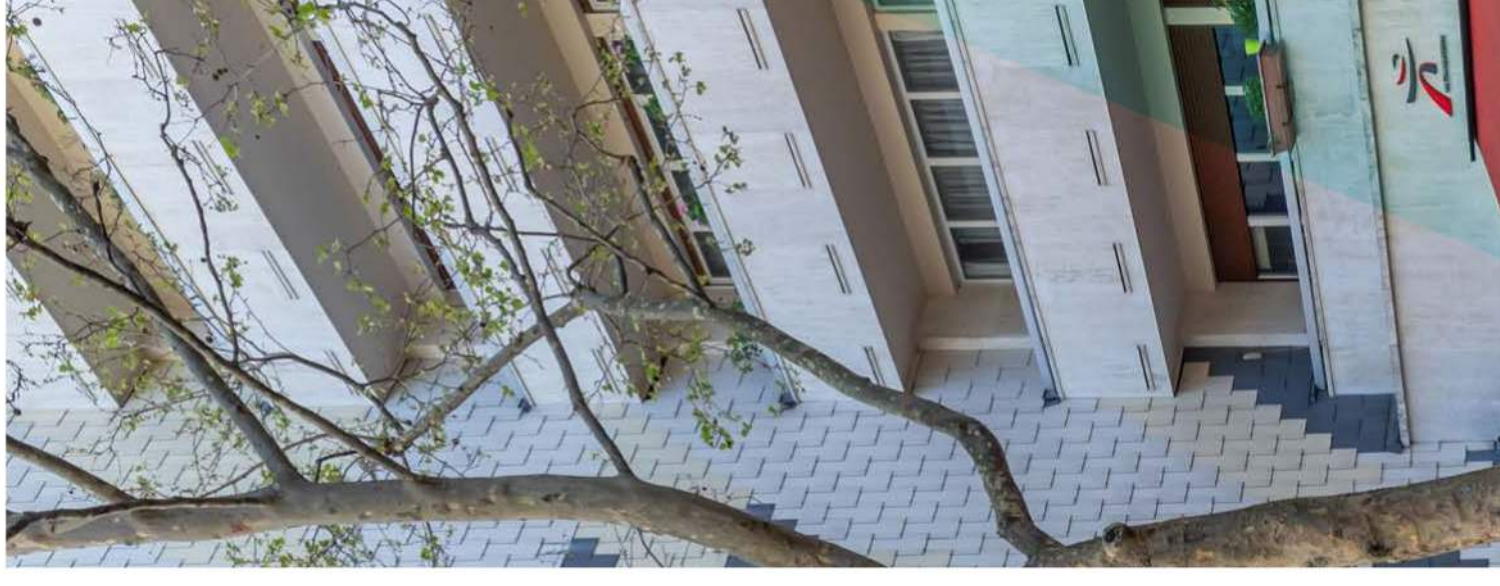
La partie fixe de la rémunération est versée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer les collaborateurs au regard du poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. Elle rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction.

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

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

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

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



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



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

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

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



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

1^{ère} résolution

Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 179 328 800 € composé de 448 322 parts sociales au nominal 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 2022.

2^{ème} résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 19 484 905 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2022	19 484 905 €
Report à nouveau	1 444 783 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	- €
Résultat disponible	20 929 688 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	-19 071 374 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 858 314 €

4^{ème} résolution

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

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

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION,

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2022 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	311 467 324 €	694,74 €
Valeur de réalisation	371 442 530 €	828,52 €
Valeur de reconstitution	446 608 466 €	996,18 €

5^{ème} résolution

Cessions d'actifs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'exercice 2022 :

- En juin 2022, la SCPI a cédé 1 815 m² de commerces situés 91 Lieudit le Seugnon à Saint-Dizier (52) pour un montant de 1 000 000 € net vendeur.
- En juin 2022, la SCPI a cédé 950 m² de commerces situés 87/89 rue de Dunkerque à Armentières (59) pour un montant de 300 000 € net vendeur.
- En septembre 2022, la SCPI a cédé 354 m² de commerces

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif d'une superficie de 477 m² situé 13 bis rue de à Kingersheim (68) pour un montant de 650 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif d'une superficie de 511 m² situé 4 rue Thomas Mundolsheim (67) pour un montant de 800 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôte superficie de 659 m² situé 45 avenue du Général Saint Avold (57) pour un montant de 750 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôte superficie de 349 m² situé ZA Ile Napoléon à Saus pour un montant de 640 000 € net vendeur.

6^{ème} résolution

Recours à l'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'Attribution et pouvoirs) des statuts de la SCPI, (de la SCPI, au nom de la SCPI Aestiam Pierre René) dans les conditions fixées par l'article L 214-101 Monétaire et Financier, à contracter des emprunts des dettes et procéder à des acquisitions payables dans une limite de 30 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en crédit ou de l'acquisition payable à terme. Etant pris les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas 20 % de la capitalisation de la SCPI.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à ce Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI Pierre Rendement, à l'organisme prêteur toute réelles ou personnelles correspondantes, y compris formes hypothécaire.

7^{ème} résolution

Frais de déplacement

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, la société de gestion à recourir sur justificatifs frais de déplacement engagés

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- 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.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

12^{ème} résolution

Modification de l'article 8 "Retrait des associés" des statuts

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 1.2.1 « Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait » des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 8 - Retrait des associés § 1.2.1 – Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

« 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 pas 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.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées ;

13^{ème} résolution

Pouvoirs

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

11^{ème} résolution

Pouvoirs

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

Nouvelle rédaction :

Article 8 - Retrait des associés § 1.2.1 – Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

« 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 pas 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.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées ;
- le prix et la date d'acquisition.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demande de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.



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

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 pourvue 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 contributions des associés.

Commissaire aux comptes

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

Commission de souscription

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

Confrontation

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

Conseil de surveillance

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

D.

Délai de jouissance

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

Démembrement de propriété

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-proprétaire

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.

les pro
françai

Immobilier
Cet
de l'im
années
compr
d'acti
bâtime
ou bou
comme

L.
LTV - L
La LTV
Il se ca
d'un e
acquis
l'actif d
Il mesu
d'endet
regard
actifs i
élevé, f
importa

M.
Marché
Lieu d
parts d

Marché
Marché
à la so
d'une a
capital

Marché
Le mar
des tra
par les
Ce ma
selon q

GLOSSAIRE

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.

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.

Rendement Global Immobilier (RGI)

Il permet une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules

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

Créée, 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

facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Taux d'occupation physique (TOP)

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

V.

Valeur comptable

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

Valeur de retrait

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

Valeur vénale

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoute les frais



NOTES



A series of 15 vertical lines spaced evenly across the page, creating a ruled area for writing notes.



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**



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

