



Aestiam

# RAPPORT ANNUEL

---

2022

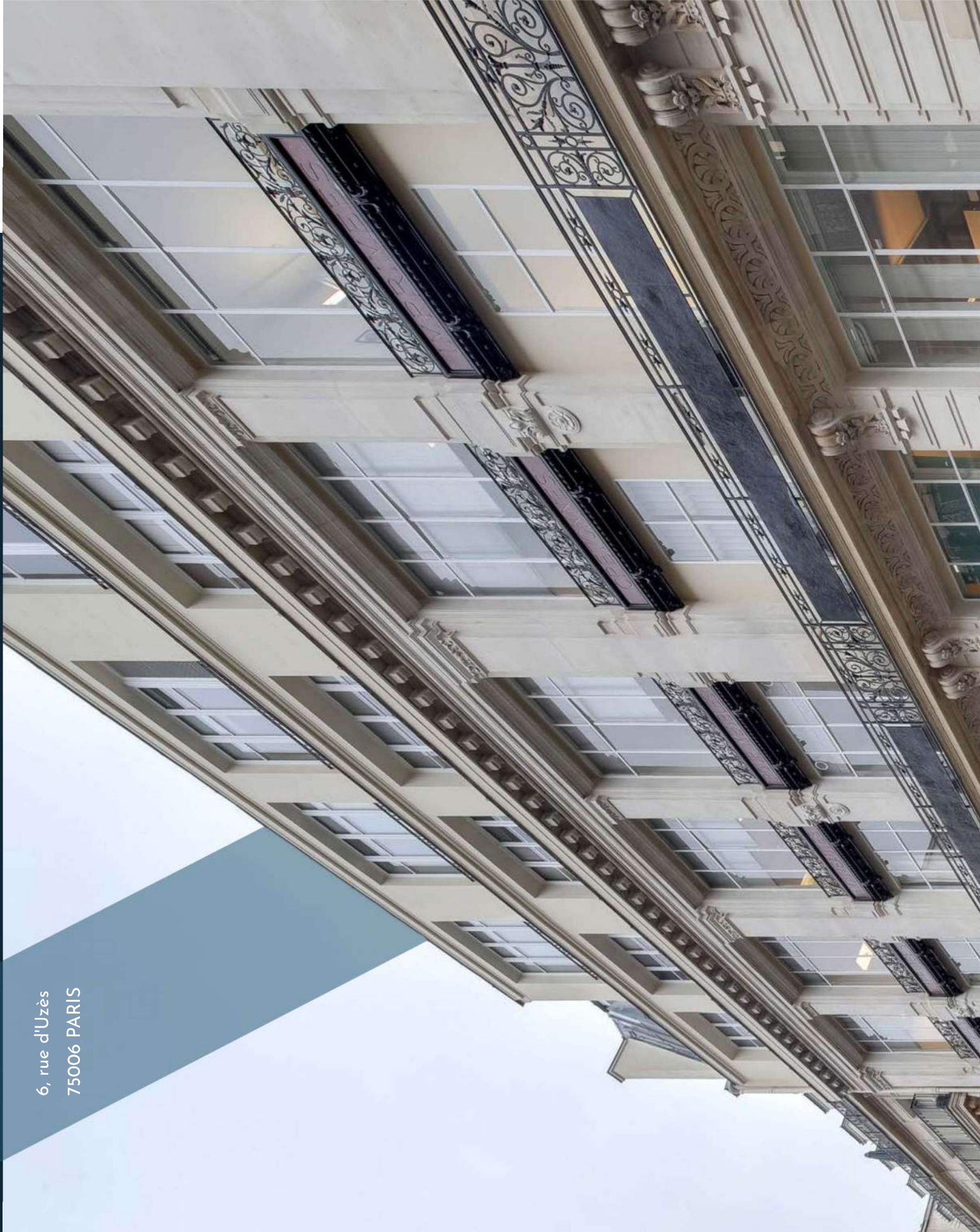


Aestiam  
Placement  
Pierre



6, rue d'Uzès  
75006 PARIS

ÉDITO  
RAPPO  
SOCIÉ  
COMP  
L'EXER  
AU 31/1  
CONSE  
SURVE  
COMM  
AUX C  
ORGAN  
DIREC  
ET DE  
ASCE





# 2022, ENTRE CONFIANCE ET RÉSILIENCE

## MOT DU PRÉSIDENT

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

Malgré un contexte économique particulier, votre SCPI a maintenu le cap et affiché d'excellents résultats tout au long de l'année. Son positionnement unique sur les bureaux à destination des PME dans des zones dynamiques, sa mutualisation, ainsi que le savoir-faire et l'expertise de ses équipes, lui ont permis de maintenir des résultats supérieurs à la moyenne du marché. Votre SCPI continue de se développer sur des actifs en ligne avec sa stratégie qui consiste à sélectionner des bureaux de surface moyenne offrant davantage de flexibilité, situés dans les quartiers centraux à Paris et dans les villes les plus dynamiques ainsi que dans les zones tertiaires bien identifiées, mais également sur le secteur de l'enseignement supérieur privé. En effet, notre conviction sur l'avenir de ce secteur n'a pas faibli et sa vigueur est là pour le prouver. L'enseignement supérieur privé est un secteur en pleine croissance depuis 20 ans et dont la dynamique devrait se poursuivre au cours des prochaines années. Les diplômés délivrés par ces écoles sont de mieux en mieux valorisés sur le marché du travail et donc de plus en plus appréciés des étudiants. Enfin, du point de vue du bailleur, ce sont des actifs acycliques, donc peu soumis aux aléas économiques, avec des preneurs solides et des baux longs. Autant d'atouts qui en font des investissements idéaux pour votre SCPI. Au cours de l'année,



**Alexandre CLAUDET**  
Président d'AESTIAM

# VOTRE SCPI EN 2022

Des performances **au re**

**5,05 %** **10,75**

TD 2022<sup>(1)</sup>

TRI 20 ans<sup>(2)</sup>

Des indicateurs *financie*

**6,17 %** **92,4**

RGI 2022<sup>(1)</sup>

TOF moyen  
ASPIM<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Ces indicateurs sont expliqués en détails aux pages 4 et 5.

<sup>(2)</sup> Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 76.

Une SCPI récompensée



"Aestiam Placement Pierre des bureaux à destination lieux de vie, un TRI excellent de sa catégorie, [...] e

# DES INDICATEURS TOUJOURS PLUS TRANSPARENTS

La présentation des indicateurs de données financières de vos SCPI a évolué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, conformément aux recommandations de l'ASPIIM, 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<sup>er</sup> 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 compris les indemnités compensées ainsi que des valeurs locatives de locaux non disponibles à la location total des loyers facturables dans l'intégralité du patrimoine de la SCPI est fait mention de la quote-part de compensatrices de loyers dans le TOF.

A l'initiative de la société de gestion distinctement mention de la quote-part non recouvrés par rapport au facturé au titre d'un exercice d'occupation financier est déterminé de chaque trimestre (30 mars, 31 juillet, 31 décembre). Cela prend en compte l'effectivement facturés au titre du trimestre.

Pour résumer, le taux d'occupation compte : les locaux occupés, les locaux vacants ou mis à disposition d'un franchise ou sous promesse, les locaux vacants sous promesse, les locaux en reconstruction. Ne sont pas considérés les locaux en construction dès lors qu'ils sont la propriété de la société de gestion.



## RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio se présente de la manière suivante :

Dettes + engagements immobiliers/Actif Brut de



Valeur de réalisat



# 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.



## DES SCPI COMPLÉMENTAIRES ET PLEBISCITÉES

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



### Une communication riche et transparente !

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

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



Somprathana TRUONG

### Engagez-vous avec nous

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

1,2 Md€  
d'actifs sous gestion

18 000

clients, associés des SCPI

L'expérience et la qualité de nos services sont nos atouts experts :



UN ACTEUR ENGAGÉ À  
SERVIR VOS



2-4 avenue de Galilée  
31130 BALMA

CSG

La p  
port  
Ceux  
- une  
sout  
- une  
cent  
- un  
qui v  
d'am  
L'ind  
augr  
de +  
Ces  
de l'  
impo  
pour

Pie  
Gér





# 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

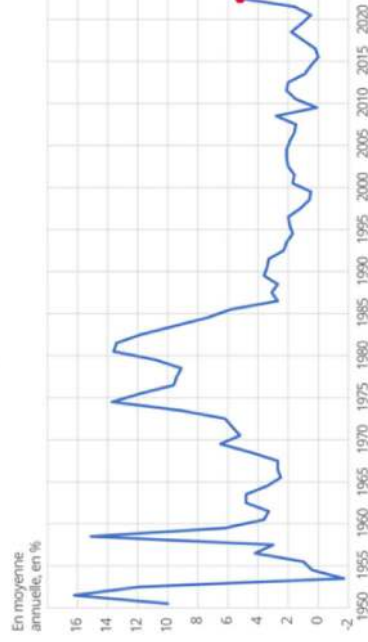


Figure 1 - Source : INSEE

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 l'argent quasi-gratuit, le marché ne pas totalement à l'arrêt faute de liquidité. Au contraire, le marché de l'investissement montre résilient et l'année 2022 se clôture avec 28,1 milliards d'euros investis en immobilier, soit +1,4% par rapport à 2021.

### Investissement en immobilier d'entreprise

Toutes classes d'actifs - 2022

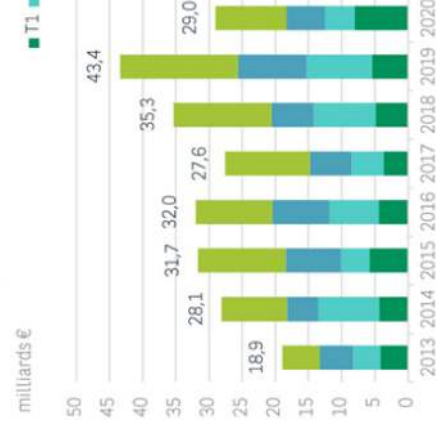


Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

Cependant, un ralentissement du rythme d'investissement est constaté au 4<sup>ème</sup> trimestre après des volumes enregistrés au 2<sup>ème</sup> trimestre (7,8 milliards d'euros au 3<sup>ème</sup> trimestre (8,3 milliards d'euros). Ce ralentissement est principalement dû aux resserrements des conditions de financement après la hausse des taux d'intérêts. On observe 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 2,2% au 31/12/2022. La compression de la prime de risque immobilière, a pour conséquence, une décompression du rendement « prime » sur l'ensemble des 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

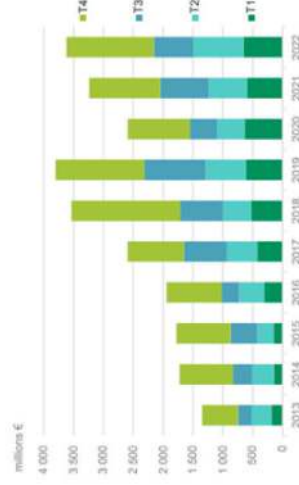
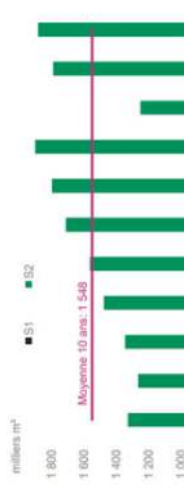


Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

Le marché locatif des bureaux en régions enregistre près de 1,9 millions de m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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<sup>ème</sup> meilleure année de la décennie en matière d'investissements dans cette classe d'actif.

Cependant, un ralentissement est observé au cours du 4<sup>ème</sup> 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

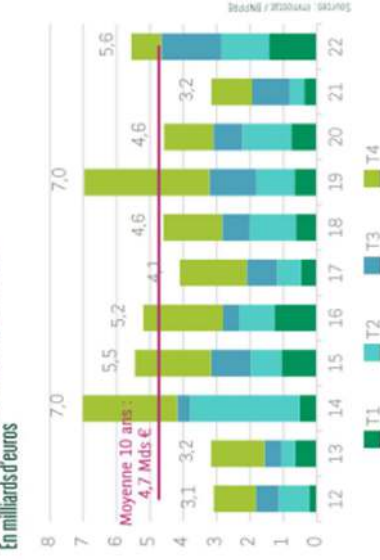


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

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

L'investissement en commerce par typologie

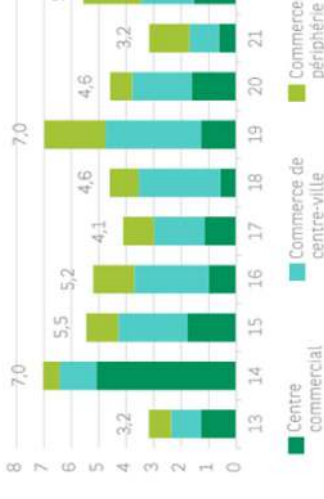


Figure 9 - Source : BNPP Real Estate

En raison de l'augmentation du taux de l'OAT 4<sup>ème</sup> trimestre et la compression de la prime pour les actifs immobiliers, les taux de rendement de cette classe d'actif se sont également réduits. Néanmoins, cette catégorie d'actifs reste très attractive 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 à la hausse (+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 ainsi son niveau de 2019 (+7,0%).

Performances hôtelières en France  
Toutes catégories, en € HT





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

## MARCHÉ DES PARTS

### I. SITUATION DU CAPITAL

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

A l'occasion de l'ouverture au public de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1, l'information de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été reçue de la COB le 27 septembre 1989 par la Visa numéro 86-25 en date du 27 septembre 1989.

Le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été clôturé le 30 mars 1990, le capital nominal porté à 249 999 000 Francs (soit 38 112 101,11 parts). La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1, société à capital variable, est ensuite devenue une société à capital variable à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2001, suite à la conversion du capital en euros. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 514 144 € et s'est établi à 38 166 514 €, représenté par 514 144 parts de 229 €. La totalité des capitaux collectés s'élève à 49 455 037 € prime d'émission comprise, représentant 216 397 parts sociales détenues par 3 515 associés au 31 décembre 2001.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 septembre 2002, les associés de la SCPI ont approuvé la conversion du capital préalable à l'opération de fusion par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été absorbée par la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2. La valeur nominale de la part de 229 € à 153 €, en contrepartie du compte de réserves indisponibles a été de 12 666 616 €. Les associés ont adopté l'opération d'absorption avec la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2, laquelle a été absorbée par la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2.

La SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 qui avait été créée le 27 septembre 1989 avait elle-même clôturé sa capitalisation le 27 septembre 1989 par la Visa numéro 86-25 en date du 27 septembre 1989, devenue une société à capital fixe depuis le 27 septembre 1989.

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



### III. MODALITES DE RETRAIT DES PARTS

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

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

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande a été totalement satisfaite ou annulée.

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

Les demandes de retrait ne peuvent être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites dans un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions. Les parts remboursées sont annulées. Le règlement des demandes de retrait est effectué dans un délai qui ne peut excéder le délai administratif normal de régularisation.

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

Conformément à l'article 8 des statuts :

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

- 01/01/22 au 30/06/22 : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur 350 € diminué de la commission de souscription correspondant à la commission de souscription soit 31,50 €, soit une valeur de retrait de 318,50 €

- 01/07/22 au 31/12/22 : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur 350 € diminué de la commission de souscription correspondant à la commission de souscription soit 35,00 €, soit une valeur de retrait de 315,00 €

Évolution du capital sur les 5 dernières années						
Date de création : 22/04/1986		Nominal de la part : 153 €				
Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux collectés nets sur l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
2018	153 450 585 €	18 426 240 €	1 002 945	7 708	1 474 099 €	345 €
2019	158 742 702 €	12 106 150 €	1 037 534	7 837	1 413 972 €	350 €
2020	162 586 674 €	8 793 400 €	1 062 658	8 494	1 478 137 €	350 €
2021	164 400 183 €	4 148 550 €	1 074 511	8 453	881 874 €	350 €
2022	165 084 552 €	1 565 550 €	1 078 984	8 476	1 704 636 €	350 €

### II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

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

du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2022

Valeur nominale	153,00 €
Prime d'émission	197,00 €
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>350,00 €</b>

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



# LE PATRIMOINE

# RÉPARTITION DE NOS A

## I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI Aestiam Placement Pierre se compose au 31 décembre 2022 de 155 actifs immobiliers représentant une surface totale de 169 185 m<sup>2</sup> soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 347 909 510 €.

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

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

Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90 % ou 7,50 % (selon la taxe régionale), 12,50 % pour la Belgique, 6,0 % pour l'Allemagne et 7,0 % pour le Luxembourg de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

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



79 %

Bureaux



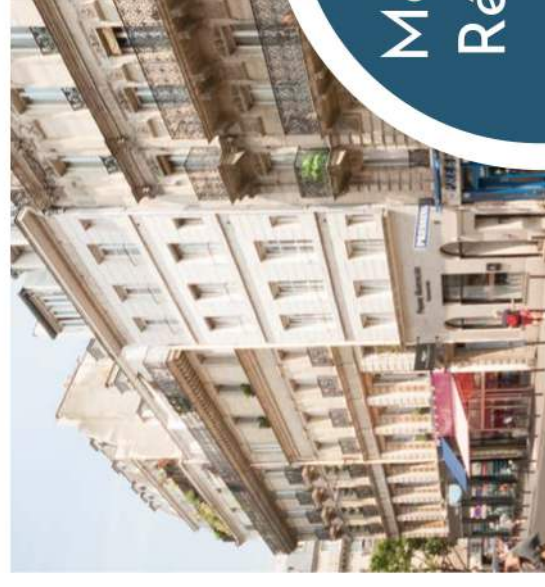
15

Comm

## L'enseignement supérieur p

"Votre SCPI continue de se renforcer sur un secteur d'enseignement supérieur privé avec des actifs dans des villes étudiantes telles que Lille, Marseille et Nanterre."

Lion



Mét  
Rég  
3

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

## II. GESTION LOCATIVE

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

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

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

Les surfaces libres représentent au 31/12/2022, 21 579 m<sup>2</sup> sur un total de 169 185 m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.

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



Taux d'occupation financier  
moyen 2022





# UN RENFORCEMENT DANS LES GRANDES METROPOLES REGIONALES POUR AESTIAM

## NOS ACQUISITIONS EN 2022

Frédérique FAUCONNIER

Directrice des investissements et des arbitrages



### III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

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

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

#### 1. ACQUISITIONS

3 acquisitions réalisées lors de l'exercice 2022 :				
Date	Adresse	Surface	Typologie	Montant en M€ droits & frais inclus
01/06/2022	20 rue du Pont de L'Arche SAINT AVERTIN (37)	1 469 m <sup>2</sup>	Bureaux	2,72 M€

#### 2. CESSIONS



5 a

Le c  
Cha  
tech  
d'ur  
l'au  
d'in

9 cessions ré	
Cédé le	Adresse
14/01/2022	Parc des Grands Cr

# TRAVAUX

## I. PRINCIPAUX TRAVAUX REALISES SUR L'ANNEE

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

Le montant de la "provision pour gros entretien" s'élève à 2 348 350 € au 31 décembre 2022, après une dotation de 1 667 739 € et une reprise de 1 933 179 € sur l'exercice.

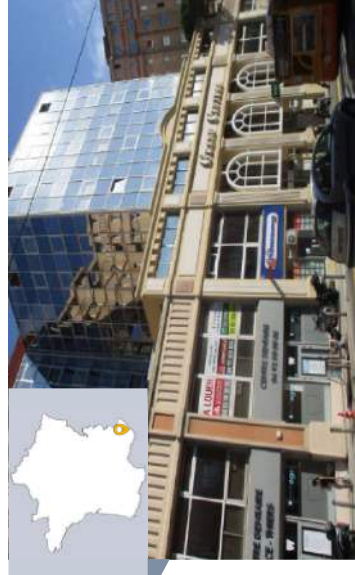
Les dépenses de gros entretiens réellement engagées en 2022 représentent un montant de 1 221 154 €.

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

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

Europarc - 2 rue Giotto | RAMONVILLE

La société de gestion a réalisé dans cet immeuble bureaux en pleine propriété, édifié en rez de chaussée plus un étage et développant une surface d'environ 1 000 m<sup>2</sup>, des travaux de reconstruction de l'immeuble avec rénovation des plateaux, des parties communes sanitaires, remise en conformité du système de chauffage, remplacement d'une partie des ouvrants avec isolation thermique et nettoyage de la façade. Le montant total des travaux effectués est élevé à 625 K€.



76/104 avenue du Président Kennedy | PARIS

La société de gestion a réalisé dans cet immeuble bureaux en volumétrie, édifié sur 3 niveaux et développant une surface d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, des travaux de rénovation de l'ensemble de la toiture de l'immeuble en coopération avec l'Association Syndicale des Propriétaires Kennedy, propriétaire des espaces verts présents sur la toiture. Le montant total des travaux s'est élevé à 238 K€.

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2022			
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en k€
41000011	Europarc, 2 rue Giotto - RAMONVILLE (31)	Restructuration complète de l'immeuble avec remise en conformité du système de CVC et remplacement d'ouvrants (travaux immobilisés)	625 K€
41000049	Nice Gare - avenue thiers - NICE (06)	Rénovation avant relocation du plateau du 3ème étage avec remplacement des ventilo-convecteurs, réfection des sanitaires et création de sanitaires PMR (travaux immobilisés)	376 K€
41000090	76/104 av du Président Kennedy - PARIS (75)	Travaux de réfection de l'étanchéité des toitures terrasses avec désamiantage	253 K€
41000091	Parc d'Activité - CAPELLEN (8308) - LUXEMBOURG	Travaux de remise en état avant relocation	238 K€
41000074	6 rue d'Uzès - PARIS (75)	Renovation local vacant au 4ème étage, remise en conformité de l'ascenseur avec réfection de l'habillage et sécurisation de l'immeuble	133 K€
41000023	Le Zodiaque - TOULOUSE (31)	Remise en conformité de la climatisation réversible dans deux des trois lots (travaux immobilisés)	115 K€
44000002	Ind. Espace Saint-Christophe - CERGY SAINT CHRISTOPHE (95)	Travaux de copropriété : ascenseurs, mise aux normes	95 K€
FP000108	32 quai de la Loire - PARIS (75)	Remise en état des locaux avant relocation avec mise en conformité du CVC et la ventilation double flux (travaux immobilisés)	92 K€
41000012	Miniparc la Zolad - MONTPELLIER (34)	Réfection étanchéité toiture terrasse, installation d'un portail automatique et mise aux normes de la climatisation (travaux immobilisés)	76 K€
44000033	Le Mandinet - LOGNES (77)	Travaux de copropriété : réfection du parvis, de la vidéosurveillance, solde travaux ascenseurs (appel de fonds)	75 K€
44000041	Ind. Henri spaak - ROSNY SOUS BOIS (93)	Sécurisation immeuble et travaux de climatisation	75 K€



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

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

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

\*\* Taux de distribution de la SCPI (depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

\*\*\* dont 0,27 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

## Taux de distribution

5,05 %



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



## Évolution des résultats financiers

Les éléments de l'exercice 2022 sont établis pour 1 068 280 parts en jouissance (moyenne annuelle).	2018	
	€	% de chiffre d'affaires
Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.		
<b>Produits</b>		
Recettes locatives brutes	22,88	98,89%
Produits financiers avant prélèvements	0,00	0,00%
Produits divers	0,26	1,11%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>23,14</b>	<b>100 %</b>

## Charges

Charges externes		
Commission de gestion	2,44	10,56%
Autres frais de gestion	1,05	4,54%
Entretien du patrimoine	1,61	6,98%
Charges locatives non récupérables	2,45	10,57%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>7,55</b>	<b>32,64%</b>

## Autres charges

Amortissements nets du patrimoine	0,01	0,03%
Autres amortissements nets	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	-0,91	-3,91%
Autres provisions nettes	0,14	0,62%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-0,76</b>	<b>-3,31%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>6,79</b>	<b>29,33%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>16,35</b>	<b>70,67%</b>

Report à nouveau	5,61	24,25%
Variation du report à nouveau	0,15	0,66%
Variation autres réserves	1,15	4,95%
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>16,20</b>	<b>70,02%</b>
Distribution exceptionnelle		
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b>	<b>16,20</b>	<b>70,02%</b>

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

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

	Article D.441 I.1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				Article D.441 I.2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu			
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours et plus	total (1+2+3)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours et plus	total (1+2+3)
(A) Tranches de retard de paiement								
Nombre de factures concernées				150				661
Montant total des factures concernées HT (en K€)	1	5	19	106			608	2 601
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,0%	0,2%	0,9%				
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice					1,6%	0,3%	1,9%	8,1%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées								
Nombre de factures exclues				N/A				N/A
Nombre total des factures exclues				N/A				N/A
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)								
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs				Paiement à réception des factures par le client			





# RÉGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI Aestiam Placement Pierre comprennent :

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

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

► 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;

► 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

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

► 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;

► 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;

► 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année.

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

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

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

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

► **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;

► **Non Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits

## I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers		
En k€	Français	Allemand
Revenu brut	22 321	0
Charges déductibles	-5 698	0
Intérêts d'emprunt	-871	0
Revenu net	15 752	0
Soit par part en pleine jouissance (en €)	14,75	0
<b>Soit un total par part en pleine jouissance (en €)</b>		
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0

## II. PERSONNES MORALES

	en k€
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	0
Réintégrations	0
Déductions	0
Plus value de cessions	0
<b>Résultat fiscal</b>	
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	0
Résultat foncier de source allemande	0
Impôt redevable en Allemagne	0
Résultat foncier de source luxembourgeoise	0
Impôt redevable en Luxembourg	0
Résultat foncier de source belge	0
Impôt redevable en Belgique	0

## Fiscalité des dividendes pa

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

---





# UN CONTRÔLE FINANCIER FIABLE ET TRANSPARENT

Alexandre PITOISET

Directeur administratif et financier



## TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	35
ÉTAT DU PATRIMOINE	36
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	37

### PRÉSENTA

Les comptes annuels sont soumis à votre approbation et sont établis en particulieres applicables au régime comptable défini par l'article 214, sous réserve de l'application de l'ANC-2016-03 du 15/01/2016 applicable aux SCPI. Des écarts d'arrondissement sont admis dans les états ou pour certains

### L'ÉTAT DU

Il présente les éléments de l'état patrimonial historique, hors TVA, des immeubles. Cette réalisation définitive à caractère 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
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	33	-	33	-
Amortissements concessions	-27	-	-27	-
Constructions sur sol d'autrui	533	-	533	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-189	-	-183	-
Terrains et constructions locatives	347 569	389 201	343 789	380 299
Immobilisations en cours	-8	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-2 348	-	-2 692	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>345 561</b>	<b>389 201</b>	<b>341 453</b>	<b>380 299</b>
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	-	-	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	338	338	334	334
Dépréciat* immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	5 515	5 515	3 779	3 779
Autres créances	523	523	748	748
Provision pour dépréciation des créances	-1 374	-1 374	-1 313	-1 313
Valeurs de placements et disponibilités				

**Tableau d'analyse de la vari**

en k€
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COU</b>
Capital
Capital souscrit
Capital remboursé
Primes d'émission et de fusion
Primes d'émission
Primes d'émission remboursée
Primes de fusion
Prime de réduction de capital
Prélèvement sur primes d'émission
Prélèvement sur prime de fusion
Ecarts d'évaluation
Ecart de réévaluation
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles
Réserves
Report à nouveau
Résultat de l'exercice
Acomptes sur distribution
Acomptes sur distribution plus value
<b>TOTAL GENERAL</b>



## Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2022

en k€

31/12/2022

31/12/2021

Produits de l'activité immobilière	31/12/2022	31/12/2021
Loyers	24 870	23 373
Loyers incidence Covid	-	-417
Charges refacturées	6 907	6 479
Produits annexes	204	182
Reprise de provision pour gros entretien	1 933	1 001
Transfert de charges immobilières	58	4
<b>TOTAL I (produits immobiliers)</b>	<b>33 973</b>	<b>30 621</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-6 907	-6 479
Travaux de gros entretien	-1 221	-710
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-492	-748
Dotations aux provisions pour gros entretien	-1 668	-967
DAP des placements immobiliers	-14	-6
Autres charges immobilières	-1 558	-1 635
<b>TOTAL II (charges immobilières)</b>	<b>-11 861</b>	<b>-10 546</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)</b>	<b>22 112</b>	<b>20 075</b>

<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	14	14
Reprise de provisions pour créances douteuses	427	526
Reprise de provisions pour risque	33	-
Transferts de charges d'exploitation	3 005	2 217
<b>TOTAL I (produits d'exploitation)</b>	<b>3 479</b>	<b>2 757</b>

<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	-2 560	-2 481
Charges d'exploitation de la société	-987	-1 039
Charges prélevées sur capitaux propres	-3 005	-2 217
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation	-14	-14
Dotations aux provisions d'exploitation	-159	-91
Dépréciation des créances douteuses	-488	-509
<b>TOTAL II (charges d'exploitation)</b>	<b>-7 213</b>	<b>-6 351</b>
<b>Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)</b>	<b>-3 734</b>	<b>-3 594</b>

<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I (produits financiers)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-971	-432
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-

## ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre

► L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.

► Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indicateur

<b>1. Informations supplémentaires</b>	
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 frais de notaire	
1.5 Valeur des terrains	
<b>2. Informations complémentaires</b>	
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 précédent	
2.7 Variation du compte de report à nouveau	
<b>3. Informations relatives à l'exercice</b>	
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 exercices	
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	
3.7 Charges et produits exceptionnels	
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	
3.9 Engagements financiers	
3.10 Cession de parts	
3.11 Engagements hors bilan	

# I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

## 1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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

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

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

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

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

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

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

## 1.2 Evaluation des immeubles

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

## 1.3 Plan pluriannuel d'entretien

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

**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

# 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 financières	
Dépôts et cautionnements divers	
<b>TOTAL GENERAL</b>	

## 2.2 Liste des immeubles

N°	Adresse
<b>Bureaux</b>	
02000003	34 QUAI DE MAGE
02000007	141 AVENUE DE VERDUN 92130 IS
02000008	12-14 RUE WOLFENB
02000011	QUARTIER DE LA G
02000013	45 BIS ROUTE DES GA
02000020	1 RUE DU PRE SAINT GE
02000023	LA GRANDE E
02000031	3 RUE NATIONAL



N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
02000086	IND. 400 AVENUE ROUMANILLE 06410 BIOT-SOPHIA ANTIPOLIS FRANCE	01/01/2015**	100	1 671	2 970 825
02000087	3 RUE NATIONALE 2E ETAGE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	01/01/2015**	100	467	1 268 000
02000088	156-200 RUE DENIS PAPIN 76360 BARENTIN FRANCE	01/01/2015**	100	1 258	2 068 000
41000005	VOIE NUMERO 2 - LABEGE INNOPOLE 31328 LABEGE CEDEX FRANCE	04/12/1986	100	706	579 946
41000006	10 PLACE SALVADOR ALLENDE 59650 VILLENEUVE D'ASCQ FRANCE	16/01/1987	100	1 040	802 982
41000007	29 BD VINCENT DELPECH 13006 MARSEILLE FRANCE	30/01/1987	100	435	461 335
41000008	29 BD VINCENT DELPUECH 13006 MARSEILLE FRANCE	14/06/1988	100	527	626 759
41000010	131 RUE DE PARIS 91300 MASSY FRANCE	30/03/1987	100	1 712	3 120 744
41000011	2 RUE GIOTTO 31520 RAMONVILLE FRANCE	14/05/1987	100	1 006	1 522 998
41000012	989 RUE CROIX VERTE PROLONGEE 34100 MONTPELLIER FRANCE	26/06/1987	100	880	1 024 773
41000013	TRAVERSE DE LA PENNE 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE FRANCE	07/08/1987	100	722	733 187
41000015	136 BD HAUSSMANN 75008 PARIS FRANCE	27/11/1987	100	378	1 653 794
41000017	740 AVENUE DES APOTHICAIRES 34000 MONTPELLIER FRANCE	22/06/1988	100	311	289 841
41000018	20 RUE LOUIS GUERIN 69100 VILLEURBANNE FRANCE	30/12/1987	100	599	441 449
41000021	11 BD DE LA GRANDE THUMINE 13090 AIX EN PROVENCE FRANCE	23/03/1988	100	774	989 717
41000023	3 CHEMIN DU PALAY 31400 TOULOUSE FRANCE	12/10/1988	100	868	1 066 785
41000025	41 RUE SAINTE ANNE DE BARABAN 69441 LYON CEDEX FRANCE	27/10/1988	100	893	719 490
41000026	3 RUE DE LA RAINIERE 44077 NANTES CEDEX 03 FRANCE	28/11/1988	100	1 253	1 461 119
41000028	185 RUE LEON BLUM 34000 MONTPELLIER FRANCE	19/12/1988	100	1 602	2 465 165
41000029	68 COURS ALBERT THOMAS 69008 LYON FRANCE	29/12/1988	100	1 007	1 250 096
41000030	68 COURS ALBERT THOMAS 69008 LYON FRANCE	21/09/1989	100	511	657 620
41000031	RUE DU PROFESSEUR LAVIGNOLLE 33000 BORDEAUX FRANCE	31/12/1988	100	774	813 885
41000033	25 RUE AUGUSTE PERRET 94000 CRETEIL FRANCE	21/09/1989	100	742	1 124 668
41000036	7 BD LOUIS XIV 59000 LILLE FRANCE	30/11/1989	100	1 010	1 259 782
41000039	33 RUE DES CHARDONNETS 93290 TREMBLAY EN FRANCE FRANCE	15/12/1989	100	818	1 126 043
41000040	11-13 CHEMIN DU VIEUX CHENE 38240 ZIRST MEYLAN FRANCE	28/12/1989	100	3 616	3 021 040
41000041	16 AVENUE THIERS 06000 NICE FRANCE	02/02/1990	100	1 078	1 674 387
41000042	AV. JR GUILLIBERT DE LA LAUZIERE 13290 AIX LES MILLES FRANCE	28/12/1990	100	1 042	1 299 398
41000043	206 RUE DE GERLAND 69007 LYON FRANCE	01/07/1991	100	675	904 120
41000046	7 BD LOUIS XIV 59000 LILLE FRANCE	01/01/2002	100	923	1 173 857
41000049	16 AVENUE THIERS 06000 NICE FRANCE	01/01/2002	100	1 021	1 343 828
41000050	1025 RUE HENRI BECQUEREL 34036 MONTPELLIER FRANCE	01/01/2002	100	693	666 087
41000052	AV. GUILLIBERT DE LA LAUZIERE 13290 AIX LES MILLES FRANCE	01/01/2002	100	1 042	1 189 102
41000053	17 AVENUE DU PARC 91380 CHILLY MAZARIN FRANCE	01/01/2002	100	1 976	1 387 286
N°	Adresse	N°	Adresse		
41000092	8 ALLEE THEOPHILE GRAN	44000016	PARC DE BUSSEROLLES-BAT.MYOSOTIS 3		
41000093	103 BOULEVARD DE LA SALLE 45760	44000017	LE PULS		
41000094	32 AVENUE DU PAVE NEUF 93	44000018	RUE PORTE N		
41000099	PLACE SALVADOR ALLENDE 59491	44000019	6 RUE ALAIN C		
42000001	ZAC du pôle technologiq	44000023	9 RUE CLAUDE C		
42000003	20 RUE DU PONT DE L'ARCH	44000024	MINI PARC 8 ET 14 ALLEE LAKANAL 59650		
42000004	IMPASSE SERGE REGIANI	44000028	51 AVENUE JEAN		
44000002	RUE DES BEGUINES 95800 CEF	44000033	LE MANDIN		
44000011	AVENUE JOSEPH ABR	44000034	L'EDISON		
44000016	PARC DE BUSSEROLLES-BAT.MYOSOTIS 3	44000036	119-121 GRANDI		
44000017	LE PULS	44000039	87-89 RUE DU GAL FELIX EBOUJE 92130 IS		
44000018	RUE PORTE N	44000040	261 RUE DE PAR		
44000019	6 RUE ALAIN C	44000047	ESPACE VITC		
44000023	9 RUE CLAUDE C	44000050	27/37 RUE		
44000024	MINI PARC 8 ET 14 ALLEE LAKANAL 59650	44000051	121-123 RUE DU VX PONT DE SEVR		
44000028	51 AVENUE JEAN	44000053	29 RUE TA		
44000033	LE MANDIN	44000057	2/4 RUE DE E		
44000034	L'EDISON	44000059	172 RUE C		
44000036	119-121 GRANDI	44000062	3 RUE NATIONALE 92100 BOUJ		
44000039	87-89 RUE DU GAL FELIX EBOUJE 92130 IS	44000064	6 RUE DES VERDIERS 7		
44000040	261 RUE DE PAR	FP000104	3 RUE NATIONA		
44000047	ESPACE VITC	FP000105	ROUTE DE		
44000050	27/37 RUE	FP000106	1 RUE DE CHA		
44000051	121-123 RUE DU VX PONT DE SEVR	FP000107	80/88 AVENUE DU GENERAL LECL		
44000053	29 RUE TA	FP000111	35 RUE PER		
44000057	2/4 RUE DE E				
44000059	172 RUE C				
44000062	3 RUE NATIONALE 92100 BOUJ				
44000064	6 RUE DES VERDIERS 7				
FP000104	3 RUE NATIONA				
FP000105	ROUTE DE				
FP000106	1 RUE DE CHA				
FP000107	80/88 AVENUE DU GENERAL LECL				
FP000111	35 RUE PER				

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
02000077	101 RUE DE PRONY 75017 PARIS FRANCE	01/01/2015	100	135	689 000
02000078	50 RUE LOUIS ROUQUIER 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	01/01/2015	100	72	361 000
02000079	107 COURS EMILE ZOLA 69100 VILLEURBANNE FRANCE	01/01/2015	100	276	478 000
02000083	36 A 50 RUE DONZELOT 93300 NEUILLY SUR MARNE FRANCE	01/01/2015	100	1 116	1 136 000
41000003	13/15 RUE THIERS 64100 BAYONNE FRANCE	05/09/1986	100	325	312 520
41000054	101 RUE SAINT DOMINIQUE 75007 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	133	1 204 347
41000056	1 A 5 PLACE PAUL CLAUDEL 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX FRANCE	01/01/2002	100	363	365 878
41000065	255 AVENUE DU PRADO 13008 MARSEILLE FRANCE	01/01/2002	100	1 318	2 027 572
41000066	89 RUE DE SEINE 75006 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	50	533 572
41000067	27-29 AVENUE DU GENERAL LECLERC 75014 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	50	205 806
41000068	15 RUE DE PASSY 75016 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	163	1 615 960
41000069	32 RUE DE LA SALIE 64100 BAYONNE FRANCE	01/01/2002	100	115	304 898
41000070	167 BOULEVARD SAINT GERMAIN 75006 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	40	487 837
41000071	95 RUE DE SEINE 75006 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	111	487 837
41000072	10 BIS BOULEVARD JEAN JAURES 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	01/01/2002	100	101	396 367
41000073	19 21 RUE AUGUSTE MOUNIE 92160 ANTONY FRANCE	01/01/2002	100	474	1 006 164
41000081	17A AVENUE DU Dr ARNOLD 75012 PARIS FRANCE	07/02/2014	100	1 910	5 496 482
41000087	12/28 RUE DIDEROT 92000 NANTERRE FRANCE	25/07/2017	100	1 666	4 987 500
44000006	4-6 RUE STEPHEN LIEGEARD 21000 DIJON FRANCE	01/01/2015	100	484	1 980 000
44000012	5-7 ALLEE PAUL RIQUET 34500 BEZIERS FRANCE	01/01/2015	100	90	123 000
44000037	AXE DE SEINE 92130 ISSY LES MOULINEAUX FRANCE	01/01/2015	100	156	670 000
44000038	114 BOULEVARD JEAN JAURES 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	01/01/2015	100	185	1 800 000
44000052	45 RUE HOUDAN 92330 SCEAUX FRANCE	01/01/2015	100	60	480 000
44000054	13 RUE DE TALLEYRAND 51100 REIMS FRANCE	01/01/2015	100	691	1 190 000
44000056	25/35 RUE DE L'EGLISE 92160 ANTONY FRANCE	01/01/2015	100	96	205 000
44000060	RUE DU GENERAL DONZELOT 93330 NEUILLY SUR MARNE FRANCE	01/01/2015	100	787	1 390 000
FP000109	9 RUE DE MAUBEUGE 75009 PARIS FRANCE	01/01/2015	68	111	506 000
<b>SOUS-TOTAL COMMERCES</b>				<b>13 036</b>	<b>36 006 740</b>

#### Enseignement

41000098	90 RUE BONTE POLLET 59000 LILLE FRANCE	23/09/2021	100	1 124	2 925 000
42000002	ATLANPÔLE - SITE CHANTRERIE 44300 NANTES FRANCE	26/07/2022	100	1 960	3 605 000
FP000108	30/32 QUAI DE LA LOIRE 75019 PARIS FRANCE	01/01/2015	62,5	376	1 002 611
<b>SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT</b>				<b>3 459</b>	<b>7 532 611</b>

#### Hôtels/Séminaires

N°	Adresse
41000090	76/104 AVENUE DU PDT KE
44000026	208 AVENUE BEF

### 2.3 État des amortissements

en k €	
Immobilisations incorporelles	
	Cession de droits
Immobilisations corporelles	
	Constructions sur sol d'autrui
	Agencements
Charges à répartir	
	Frais d'acquisition
	Amortissement des frais d'acquisition
	SOUS-TOTAL
<b>TOTAL GENERAL</b>	

### 2.4 État des provisions

en k €	
À r	
O	
1. POUR DÉPRÉCIATION	
	des comptes clients
2. POUR GROS ENTRETIEN	
	Provision pour gros entretien
3. POUR RISQUES ET CHARGES	
	Bayonne - Travaux et réajustement loyer à la baisse
	Créteil - Consommation énergie locatives
	Dijon - Réajustement loyer à la baisse
	Technopôle - Divers
	Paris avenue Kennedy - Etanchéité locaux
	Mob...



### III. INFORMATIONS DIVERSES

#### 3.1 Produits à recevoir

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

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

#### 3.2 Produits constatés d'avance

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

#### 3.3 Emprunts bancaires et facilités de caisse

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

- Un prêt d'une durée de 8 ans, effet au 15/09/2021, souscrit auprès de la banque LCL pour un montant de 22 M€, à un taux fixe de 1,734 % ;
- Un prêt d'une durée de près de 8 ans, effet au 10/02/2022, souscrit auprès de la banque LCL pour un montant de 15 M€ au taux fixe de 2,269 % ;

#### 3.10 Cession de parts

Cette information figure dans l'état annexe au rapport

#### 3.11 Engagements hors bilan

En garantie de l'emprunt, la SCPI a consenti à l'Etat deux immeubles, le premier étant situé au 2/4 avenue de Boulogne-Billancourt, estimés à environ 23 M€.

Pour les emprunts souscrits au LCL, la garantie hypothécaire est constituée par deux immeubles situés à Noisy Le Grand, 4 rue de la Gare à Levallois-Perret et à Limoges, pour une valeur estimée globale de près de 20 M€.

#### 3.12 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour

#### 3.13 Variation de capital

Sur l'exercice 2022, il a été souscrit 51 584 parts

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2022 s'élève à 1 000 000 €, valeur nominale.

#### 3.14 Informations complémentaires

##### Honoraires du commissaire aux comptes

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes correspond aux honoraires facturés au titre du compte de gestion.

##### Distribution exceptionnelle

Les diverses cessions d'actifs sur l'exercice 2022 ont été réalisées. Le montant de la distribution de gestion propose de faire bénéficier les associés pour un montant de 1,32 € par part qui sera prélevé sur le résultat net de l'exercice.

#### 3.15 Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

Sur l'année 2022, les commissions d'arbitrage versées

#### 3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

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

#### 3.7 Charges et Produits exceptionnels

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

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

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2022

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

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

<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
TVA crédit	-	-
TVA déductible	104	30
TVA à régulariser	49	50
Produit à recevoir - Etat	6	17
Produit à recevoir	42	492

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

<b>DETTES DIVERSES</b>
TVA



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

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

<b>TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Indemnités d'assurance	58	4
<b>Total transferts de charges immobilières</b>	<b>58</b>	<b>4</b>

<b>TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	1 705	882
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	32	16
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	863	934

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

<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	
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	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	

<b>CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX</b>	
Honoraires frais acquisition	
Commissions souscription	
Commissions d'arbitrage	
Commissions souscription emprunts	
<b>Charges prélevées sur capitaux propres</b>	
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>	
Dépréciation des créances douteuses	
Dotations Provisions Douteuses et Créances	

# CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

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

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





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



Mesdames, Messieurs les associés de Aestiam Placement Pierre,

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

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

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

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

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

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

L'expertise immobilière réalisée par BPCE au 31 décembre 2023 se traduit par un montant de 389 200 662 euros Hors droits d'enregistrements contre 380 298 714 euros en 2021. A patrimoine identique au titre de l'exercice 2022 (sans tenir compte des acquisitions et des cessions

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

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

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

A ce jour, le Patrimoine de notre SCPI se compose de 155 immeubles pour une surface Totale de 169185 m<sup>2</sup> et 291 baux.

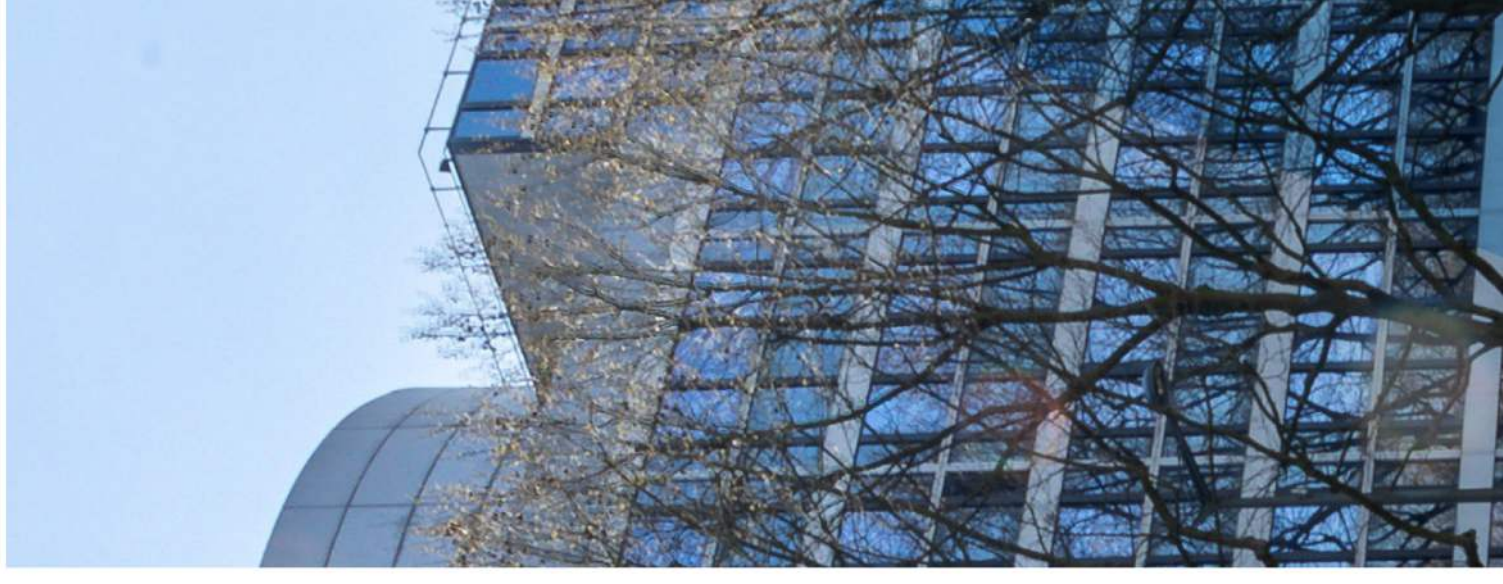
Le taux d'occupation Financier s'élève à 92,4 % en 2022 en nette progression contre 86,90% en 2021. Le report à nouveau se maintient à 5 120 815 € soit 4,90 €/part et 110 jours de loyers .

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

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

Résolutions présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire :  
Lors de notre Conseil de Surveillance du 20 Avril 2023 nous avons pris connaissance et examiné chacune des 12 résolutions. Les membres du Conseil de Surveillance ne formulent aucune remarque à leur rencontre.

Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions soumises à 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](mailto: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 165 084 552 € au 31 décembre 2022

Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

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

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Aestiam Placement Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et

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

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

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

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

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

## RESPONSABILITES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'ÉVALUATION 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 aient des prises individuellement ou en cumulé, 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 la gestion de la société.

# RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE



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

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 165 086 552 € au 31 décembre 2022  
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

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

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

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

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

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de

### Avec AESTIAM

Dans le cadre de la variabilité du capital, votre SCPI a versé à la société AESTIAM une commission de souscription correspondant à :

- 9% HT des souscriptions, primes d'émission comprises pour le premier semestre 2022 ;
- 10% HT des souscriptions, primes d'émission comprises à compter du deuxième semestre 2022 ;

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2022 s'élève à la somme de 1.704.636,50 euros hors taxes et a été imputée sur la prime d'émission.

Nous vous précisons que votre SCPI a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la société AESTIAM correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération est calculée au taux de 9,50% sur les revenus locatifs et les produits financiers encaissés. Elle s'élève à 2.560.404,76 euros hors taxes pour l'exercice 2022.

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

Cette commission est calculée sur le prix net vendeur des





# 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](http://www.aestiam.com)

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Société Révision Conseil Audit Expertise**  
Madame **Hélène LEROY**  
7, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)  
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 Juin 2022  
et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur  
les comptes au 31 décembre 2027, mandat renouvelable  
en juin 2028.

**EXPERT IMMOBILIER**

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2025

### Président

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

### Vice-Président

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

### Secrétaire

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

## MEMBRES

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

Monsieur Alain POUCH  
10 rue Arago - MONTAUBAN (82000)

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

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

SOCIÉTÉ D'INVEST

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

## FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2022, les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, et ce dans la limite de 650 € par personne et par réunion.

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

## REMUNERATION

Conformément à l'article «21 - Rémunération» des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2022, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance est

## 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, le 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 applicables à l'ensemble des collaborateurs et des mandataires-Conseils de surveillance ;
- Du respect des obligations au titre de la Directive AIFM portant notamment sur la gestion de la liquidité, politique de rémunération, le niveau des fonctions réglementaires et l'évaluation indépendante des détenus ;
- Du suivi des incidents et des dysfonctionnements
- De la connaissance des clients et de la provision des flux financiers.

Les principes d'organisation des contrôles reposent sur :

- La responsabilisation de l'ensemble des directeurs et 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 ;
- L'existence d'un système de gestion des risques ;
- L'existence d'un système de 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 aux 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 m<sup>2</sup>, une diminution progressive de la consommation d'énergie finale afin d'atteindre des objectifs fixés par la loi. L'objectif est d'atteindre 40 % d'économie en 2030 puis 50 % en 2040 et enfin 60 % en 2050.

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.m<sup>2</sup> ;

- Calcul de la performance environnementale en kgCO<sub>2</sub>.ef.m<sup>2</sup> ;

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

• Informations envoyées aux locataires sur leurs obligations respectives ;

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

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

## Rapport - article 29 loi energie - climat (lec)

AESTIAM s'est engagée à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en se conformant aux exigences réglementaires françaises et a initié 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 regard 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 plur

Des critères d'affectation des investissements différentes SCPI gérées, sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des décisions 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 inopérante et augmenter le risque de perte sur la durée 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



# 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<sup>ère</sup> résolution

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 165 084 552 € composé de 1 078 984 parts sociales au nominal de 153 euros.

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos au 31 décembre 2022.

### 2<sup>ème</sup> résolution

#### Approbation de l'affectation du résultat 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 17 438 940 € de la manière suivante :

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

- En avril 2022, la SCPI a cédé 1 101 m<sup>2</sup> de bureau rue Albert Calmette à Jouy en Josas (78) pour un montant de 1 500 000 € net vendeur.

- En juillet 2022, la SCPI a cédé 1 149 m<sup>2</sup> de bureau 8 et 14 allée Lakanal à Villeneuve d'Ascq (59) pour un montant de 800 000 € net vendeur.

- En juillet 2022, la SCPI a cédé 1 011 m<sup>2</sup> de bureau Valparc rue G. Eastman à Chalon sur Saône (71) pour un montant de 1 010 000 € net vendeur.

- En octobre 2022, la SCPI a cédé 631 m<sup>2</sup> de bureau Technoclub à Blagnac (31) pour un montant de 1 000 000 € net vendeur.

- En octobre 2022, la SCPI a cédé 614 m<sup>2</sup> de bureau Technoclub à Blagnac (31) pour un montant de 1 000 000 € net vendeur.

- En novembre 2022, la SCPI a cédé 2 140 m<sup>2</sup> de bureau situés 6 rue Albert Einstein à Créteil (94) pour un montant de 2 943 250 € net vendeur.

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

- En décembre 2022, la SCPI a cédé 677 m<sup>2</sup> de bureau situés 70 avenue de Hambourg à Marseille (13) pour un montant de 1 300 000 € net vendeur.

### 7<sup>ème</sup> résolution

#### Recours à l'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à la loi (Pouvoirs de la gérance) des statuts de la SCPI, de Gestion, au nom de la SCPI Aestiam Placement, dans les conditions fixées par l'article L 214-101 du Code de Commerce, à contracter des emprunts et 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 précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas dépasser 20 % de la capitalisation de la SCPI.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à ce

#### 4<sup>ème</sup> résolution

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

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

### 5<sup>ème</sup> résolution

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

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

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022,
  - des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
  - de l'expertise des immeubles réalisée par BPCE,
- approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2022 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	290 645 345 €	269,37 €

# GLOSSAIRE

---





# GLOSSAIRE

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

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

**Agrément SCPI**

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

**Acompte sur dividende**

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

**Arbitrage**

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

**AMF (Autorité des Marchés Financiers)**

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

**ASPIM (Association Française des**

prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

**Augmentation de capital**

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

**Associé**

Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

**B.**

**Bulletin d'information trimestriel**

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

**C.**

**Capital fixe**

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

**Capital social**

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

**Capital variable**

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

**Capitalisation**

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

**Collecte brute**

**Commission de souscription**

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

**Confrontation**

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

**Conseil de surveillance**

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

**D.**

**Délai de jouissance**

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

**Démembrement de propriété**

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

**Dépôttaire**

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

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

**E.**  
**ESG**

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

**Expertise immobilière**

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

**F.**

**Frais de gestion**

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

**Franchise de loyer**

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

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

**G.**

**Gré à gré**

Désigne les échanges de parts de SCPI

bâtimen  
ou bo  
comme

**ISR**

Investis  
respons  
investis  
compte  
des crit  
éthique

**L.**

**LTV - Lc**

La LTV  
Il se ca

grâce à  
donné e

Il mesu  
d'endet

regard  
immobi

le risqu

**M.**

**Marché**

Lieu de  
de SCP

**Marché**

Marché  
souscri

augmen  
fixe).

**Marché**

Le mar  
transac

société  
s'organ

forme j  
- Pour l

second  
d'ordre

- Pour

## Provisions pour gros entretiens (PGE)

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

## Provisions pour dépréciation des créances douteuses

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

## R.

### Rapport annuel

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

### Rendement Global Immobilier (RGI)

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

### Registre des ordres

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

### Report à Nouveau (RAN)

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

## Statuts

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

## T.

### Taux de rendement interne (TRI)

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

### Taux de distribution (TD)

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

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

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

### Taux d'occupation financier (TOF)

Calcul de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices

## Valeur de retrait

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

## Valeur vénale

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

## Valeur de réalisation

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

## Valeur de reconstitution

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

## Valorisation

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

## W.

### WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

### WALT

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



# Aestiam Placement Pierre

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

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

Échéance statutaire **22 avril 2050**

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

Capital statutaire maximum **231 030 000 €**

Type de SCPI **Bureaux**

Capital **Variable**



 **Aestiam**  
L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

S.A.S. au capital de 400 000 €

RCS PARIS n°642 037 162

Société de Gestion de Portefeuille

Gestion de FIA au sens de la directive AIFM

9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

Agrément AMF n°GP-14000024

en date du 11 juillet 2014

[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

