

# Rapport Annuel 2023







France CANAPÉ

SOLDES  
Sur toute la Collection

MAISON  
MAISONNEUVE  
d'Alsace

France  
CANAPÉ

Hôtel Odéon

11 Rue Saint-Sulpice  
75006 PARIS





## Pierre BALLU

Gérant et Directeur Fund Management

## SOMMAIRE

**p.7**

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ  
DE GESTION

**p.28**

COMPTES DE L'EXERCICE  
AU 31/12/2023

**p.50**

CONSEIL DE SURVEILLANCE

**p.54**

COMMISSAIRE AUX  
COMPTES

**p.60**

ORGANE DE DIRECTION ET  
DE CONTRÔLE

**p.70**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**p.76**

GLOSSAIRE

# LE MOT DU GÉRANT

Madame, Monsieur, Cher Associé,

L'année 2023 a été marquée par la fin d'un cycle économique caractérisée par une hausse rapide des taux d'intérêt, et en répercussion, par des impacts significatifs sur le marché immobilier. Tous les secteurs de l'immobilier sont concernés mais de manière très différenciée. Malgré de nouveaux enjeux à relever, l'immobilier demeure le pilier de nombreux investissements dans la mesure où il répond aux besoins variés des utilisateurs, du logement à l'immobilier commercial en passant par les actifs de santé ou l'hôtellerie.

Ce nouveau cycle est également source d'opportunités dans un contexte où le secteur ne pourra plus compter sur la compression des taux d'intérêt comme performance immobilière. Le rôle des gérants reprend donc toute son importance pour valoriser actifs et fonds sur le long terme. Grâce au travail de gestion mais aussi aux principes de diversification et mutualisation, la plupart des SCPI ont su tirer leur épingle du jeu et conservent toute leur pertinence.

Dans ce contexte, votre SCPI Aestiam Pierre Rendement continue d'afficher des indicateurs positifs avec notamment une hausse du dividende du quatrième trimestre à 10,41€ par part, soit un taux de distribution de 4,50% pour l'année 2023. Cette hausse est accompagnée d'un taux d'occupation financier (TOF) en hausse également à 95,42% pour le quatrième trimestre et 95,57% pour l'année 2023. L'activité locative reste également soutenue avec 17 relocations au cours de l'année.

Par ailleurs, la gestion active, élément clé de la performance, porte ses fruits avec par exemple une valorisation importante à la suite du départ d'un locataire Villa Wagram ayant permis de générer une hausse de loyer de 50%.

Enfin, la typologie des immeubles du patrimoine d'Aestiam Pierre Rendement lui confèrent une bonne résistance grâce à une diversification sur des actifs généralement de petite taille, tels que des commerces qui se tiennent bien - la correction sur cette classe d'actifs avait déjà été amorcée en 2018 - et qui vont également bénéficier d'un dynamisme soutenu au cours des prochains mois au regard de l'approche des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024.

L'actualisation des valeurs d'expertise permet de conserver une décote de -4,1% du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution, ne nécessitant pas de réajustement du prix de part.

Autant d'éléments qui expliquent la résilience de votre SCPI Aestiam Pierre Rendement.

## AESTIAM PIERRE RENDEMENT EN 2023



**4,50%**

TD 2023\*

**8,66%**

TRI 20 ans\*

**41,46€**

Dividende brut\*

**95,6%**

TOF Moyen ASPIM\*

\* Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 76.

# DES INDICATEURS 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'ASPIM, **dans le but d'harmoniser les pratiques des SCPI sur la présentation des indicateurs** dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information.

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

## RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio dettes et autres engagements est un outil crucial pour évaluer la santé financière d'une SCPI. Il est calculé en additionnant les dettes et les engagements immobiliers de la SCPI, puis en divisant cette somme par son actif brut.

## INVESTISSEMENTS INDIRECTS ET FRAIS

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

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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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

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

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



# UN ACTEUR ENGAGÉ À VOTRE SERVICE

**En 2023, deux de nos fonds ont été labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) : Aestiam Placement Pierre et Aestiam Cap'Hébergimmo !**

Cette labellisation témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion responsable et durable de nos actifs immobiliers et vient couronner un processus de long terme engagé par votre société de gestion. Cette démarche traduit notre volonté de contribuer positivement au futur environnemental et social en garantissant une meilleure qualité de l'immobilier dans un environnement où la capacité à répondre aux enjeux climatiques et énergétiques contribue à la pérennité de la performance.

## UNE DÉMARCHE RESPONSABLE

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

Les enjeux du développement durable sont désormais bien intégrés dans les process de gestion. L'assujettissement au décret tertiaire des actifs de plus de 1 000 m<sup>2</sup> a conduit Aestiam à analyser et contrôler plus de 150 actifs afin d'estimer et de prévoir une diminution de la consommation énergétique de l'ordre de -40% d'ici 2030.

La société de gestion a également mené sur l'année 2023 un bilan carbone, en s'appuyant sur l'expertise d'un cabinet dédié à ces enjeux. Les émissions totales estimées s'élèvent ainsi à près de 9500 tonnes de CO<sub>2</sub>. Un exercice similaire sera réalisé sur les prochains exercices.

## Engagez-vous avec nous !

*"Diminuer le papier et améliorer notre qualité de service, tels sont les enjeux principaux de la dématérialisation des envois opérée au sein d'Aestiam depuis quelques années."*

Benjamin **BERNARDET**  
Responsable de la Relation Clients



## LA DÉMATÉRIALISATION POUR MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

Dans une logique de déploiement de notre stratégie RSE (« Responsabilité Sociale et Environnementale ») engagée depuis trois ans maintenant, nous souhaitons favoriser la dématérialisation des envois afin de réduire notre impact environnemental, sans pour autant altérer la qualité, la régularité et la transparence de nos communications. En optant pour la dématérialisation, vous gagnerez en rapidité et aurez accès à l'ensemble de vos documents de façon immédiate et centralisée tout en faisant un geste pour la planète.



# UN ACTEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

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

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

1,2 Md€

↳ d'actifs sous gestion

18 000

↳ clients, associés des SCPI

plus de 450

↳ immeubles

près de 800

↳ locataires

40 collaborateurs

↳ collaborateurs experts de l'immobilier

475 000

↳ m<sup>2</sup> de surface gérée





# 5 SCPI COMPLÉMENTAIRES ET PLÉBISCITÉES

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

 <p>La SCPI de bureaux tournée vers les PME</p>	 <p>La SCPI des commerces de proximité et retail-parks</p>	 <p>La SCPI hôtellerie et hébergement multimodal</p>	 <p>Une conjugaison d'histoire et de modernité</p>	 <p>Un patrimoine de qualité et générateur de rendement</p>
--	---	---	--	--

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

 <p>SCPI Awards Finance Héros 2023</p>	 <p>Label Idéal Investisseur 2023</p>	 <p>Prix de Performances SCPI Bureaux à capital fixe 2023</p>	 <p>Victoires de la Pierre Papier 2023</p>	 <p>Grand Prix du Jury SCPI Commerces 2022</p>
--	---	---	--	--

Les références à un classement ou un prix ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

## Une communication riche et transparente !

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

Mélessende DEBARGE, Responsable Marketing & Communication



AESTIAM et ses SCPI, citées et plébiscitées par la presse...

Le Monde

l'express

Les Echos

Capital

LE FIGARO

Le Point

Challenge<sup>S</sup>

Boursorama



5 Avenue Desambrois  
06000 NICE







# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## TABLE DES MATIÈRES

LE MARCHÉ EN 2023	8
L'ESSENTIEL DE LA SCPI EN CHIFFRES	12
MARCHÉ DES PARTS	13
LE PATRIMOINE	16
RÉPARTITION DU PATRIMOINE	17
TRAVAUX	20
RÉSULTATS	22
TRÉSORERIE	24
RÉGIME FISCAL DES REVENUS	26

# 2023, UNE ANNÉE PLEINE DE DÉFIS POUR L'IMMOBILIER

## I. LA STAGNATION ÉCONOMIQUE ET LES DÉFIS DE LA REPRISE EN FRANCE

En 2023, la France a connu une période de stagnation économique persistante durant le dernier trimestre, reflet d'une situation similaire observée à travers la zone euro. À l'inverse, les États-Unis ont affiché une croissance économique robuste, propulsée par des mesures de soutien gouvernemental efficaces et une consommation domestique dynamique. Cette divergence montre les défis particuliers auxquels l'Europe est confrontée, notamment en matière de reprise économique postpandémie.

En début d'année 2024, la France a vu son taux d'inflation reculer à 3,1 % en janvier, avec des prévisions qui suggèrent une baisse continue jusqu'à 2,6 % en juin. Cette désinflation progressive devrait avoir un impact positif sur le pouvoir d'achat des ménages français, ce qui pourrait, en théorie, encourager une augmentation de la consommation domestique. Cette dernière, malgré une légère baisse à la fin de 2023, est prévue comme le principal moteur de croissance pour le premier semestre de 2024.

Cependant, l'investissement des entreprises et des ménages reste préoccupant, avec une tendance à la baisse influencée par des coûts de financement élevés et une confiance économique érodée. La construction est particulièrement touchée, souffrant d'une baisse significative d'activité tant dans le neuf que dans l'entretien et l'amélioration. Cette faiblesse dans l'investissement immobilier est symptomatique des incertitudes qui pèsent sur le marché, notamment en raison de la prudence des ménages face à l'avenir économique.

Sur le plan sectoriel, les disparités sont marquées. Tandis que le secteur des matériels de transport montre des signes de reprise grâce à des résolutions partielles des problèmes d'approvisionnement, les industries agroalimentaires et énergétiques (telles que la chimie et la sidérurgie) sont à la peine. Ces secteurs subissent de plein fouet les répercussions d'un climat des affaires dégradé et des coûts énergétiques fluctuants.

Figure 1 - Variations trimestrielles du PIB et contributions des principaux postes de la demande

(variations trimestrielles en % ; contributions en points)

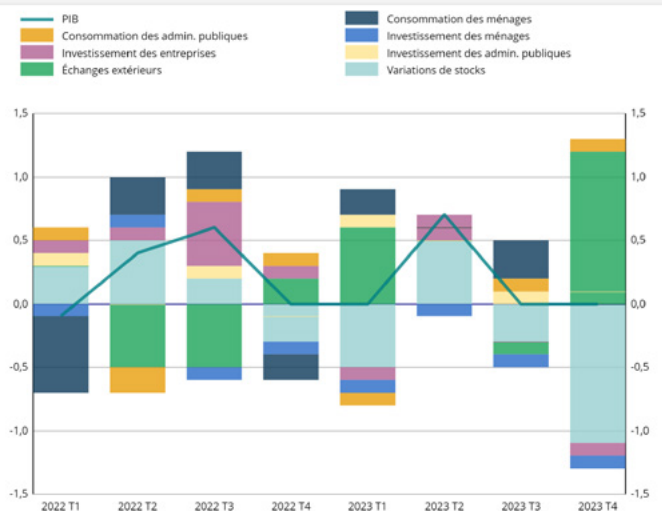


Figure 1 - Source : INSEE

Pour les prévisions de 2024, une croissance modeste de 0,2 % par trimestre est attendue. Cette progression, bien que légère, pourrait être soutenue par une amélioration graduelle de la consommation et la stabilisation des conditions d'approvisionnement dans certains secteurs industriels clés. Néanmoins, l'économie française est soumise à des risques significatifs qui pourraient dévier cette trajectoire. Les tensions géopolitiques, particulièrement au Moyen-Orient, pourraient exacerber les problèmes de coûts énergétiques et impacter le commerce mondial. De plus, l'évolution de l'économie allemande est à surveiller de près, car elle joue un rôle crucial dans la dynamique de la zone euro. Enfin, le niveau élevé d'épargne des ménages français reste un double tranchant : il représente un potentiel de relance de la consommation si la confiance économique s'améliore, mais il risque également de contribuer à une stagnation prolongée si les ménages décident de continuer à épargner face à l'incertitude.



## II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Face à une inflation élevée et à la fin d'une période de coûts d'emprunt exceptionnellement bas. L'année 2023 a été conclue avec un total d'investissements en immobilier d'entreprise s'élevant à 14,3 milliards d'euros, représentant une contraction par rapport à l'année précédente.

Investissement en immobilier d'entreprise  
Toutes classes d'actifs - T4 2023

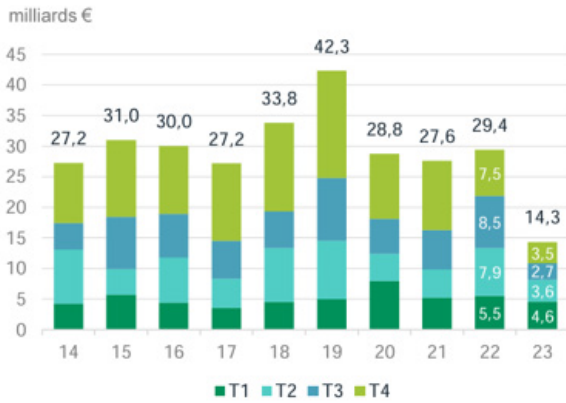


Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

Ce ralentissement résulte principalement du resserrement des conditions de financement en réaction à l'escalade des taux d'intérêt. Cela reflète aussi un écart croissant dans les attentes de prix entre les vendeurs et les acquéreurs.

Le contexte macro-économique actuel, marqué par un regain d'inflation et un durcissement de la politique monétaire, s'est traduit par une légère diminution de l'OAT 10 ans, qui est passé de 3,1% au 31/12/2022 à 2,6% au 31/12/2023. Les rendements prime pour les actifs immobiliers ont connu des ajustements marquants en 2023 : une hausse de 150 points de base pour les bureaux à 4,5 %, une augmentation de 75 points de base pour les commerces à 4,25 %, et une progression de 95 points de base pour la logistique à 4,75 %.

Historique des taux de rendement « prime » & OAT TEC 10 ans France  
Toutes classes d'actifs - T4 2023

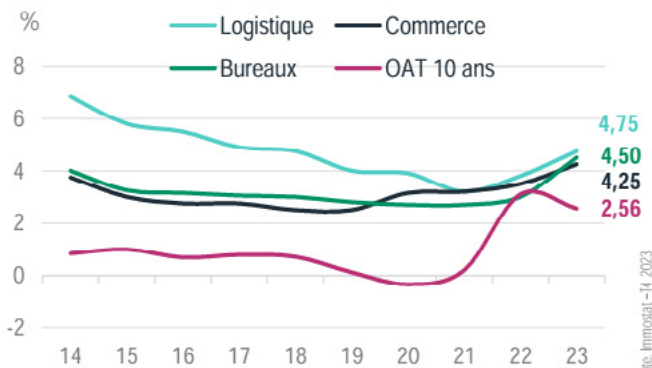


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

## III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

### 1. Marché Bureaux - IDF

2023 marque une baisse pour la troisième année consécutive, avec un volume d'investissement qui n'atteint pas le seuil des 5 milliards d'euros.

Les investisseurs ont adopté une approche très sélective, privilégiant la qualité des actifs, ce qui a entraîné une concentration des investissements sur Paris intra-muros, maintenant ainsi sa part prédominante dans le marché immobilier de bureau de la région.

Investissement en Bureaux Île-de-France

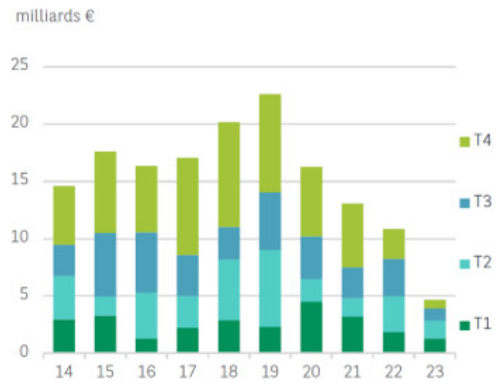


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

Sur le marché des bureaux en Île-de-France en 2023, la demande placée a révélé un déclin, avec un volume total de 1 932 000 m<sup>2</sup> prises à bail, environ 8% de moins que 2022. Ce recul marque une diminution notable par rapport à l'année précédente.

Transactions à 12 mois par surface

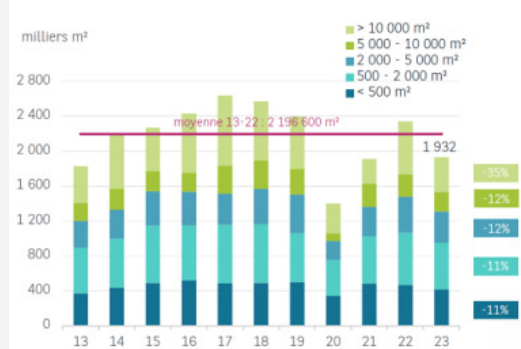


Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

L'offre de bureaux en Île-de-France progresse de 6 % sur un an pour s'établir à 6,3 millions de m<sup>2</sup>, avec une augmentation notable de la part du neuf à 34 % de l'offre globale. Le taux de vacance atteint 8,3 %, reflétant une hausse annuelle, tout en présentant des disparités régionales. Notamment, Paris QCA se distingue par une vacance décroissante, confirmant l'attrait pour les emplacements centraux.

La dynamique des valeurs locatives traduit les écarts géographiques inhérents aux différents marchés. À Paris, les loyers prime poursuivent leur progression, atteignant un niveau historique en fin d'année avec une transaction record à 1 067 €/m<sup>2</sup>/an.

## 2. Marché Bureaux - Régions

L'année 2023 complète a vu un volume d'investissement total de 1,6 milliard d'euros, représentant une réduction notable de 56 % par rapport aux 3,6 milliards d'euros de 2022.

Cette évolution marque un écart considérable par rapport à la moyenne des dix dernières années, fixée à 2,6 milliards d'euros, soulignant ainsi un ajustement majeur dans les dynamiques du marché.

Montants investis par trimestre - Régions Bureaux- T4 2023

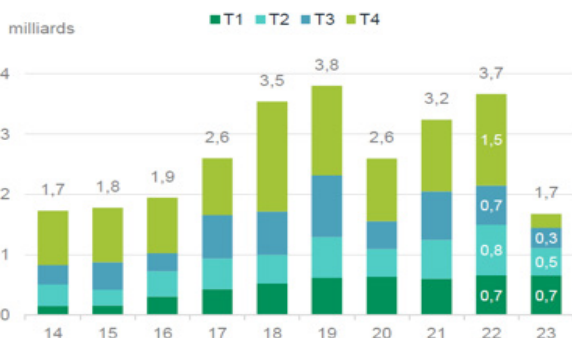


Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

L'analyse des investissements immobiliers bureaux par région en 2023 révèle une diversité de tendances. À Lille, les investissements ont atteint 135 millions d'euros, marquant une réduction de 70 % par rapport à l'année antérieure. Lyon a enregistré une diminution de 66 %, avec un total de 378 millions d'euros investis.

En contraste, Bordeaux affiche une croissance de 38 %, totalisant 209 millions d'euros. D'autres villes comme Nantes, Montpellier, Aix/Marseille et Toulouse ont toutes connu des reculs, avec des baisses respectives de 41 %, 48 %, 74 % et 28 %.

## IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

L'optimisme règne pour l'investissement commercial en 2024. Cette catégorie a constitué 21 % des investissements totaux dans l'immobilier d'entreprise pour 2023, surpassant la moyenne de dix ans fixés à 17 %. Avec 3 milliards d'euros alloués par des acteurs principalement européens, le secteur commercial a vu une réduction de 40 % en comparaison avec cette moyenne décennale.

### L'investissement en commerce par trimestre

En milliards d'euros

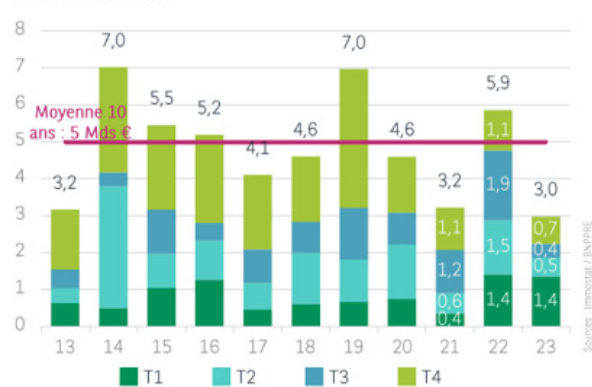


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

Tout au long du quatrième trimestre de 2023, le marché de l'investissement immobilier a été particulièrement stimulé par les centres commerciaux, qui ont capté 39 % de l'investissement total avec 1,1 milliard d'euros. Bien que le secteur périphérique ait connu un recul, avec une baisse de 56 % par rapport à l'année précédente, il a tout de même constitué une part significative des investissements annuels à hauteur de 34 %.

En milieu urbain, les espaces commerciaux centraux ont enregistré une réduction conséquente de leur attractivité, marquant un déclin de 60 % en glissement annuel, une tendance qui tranche avec les niveaux d'activité particulièrement élevés de 2022.

Les taux prime des actifs de pieds d'immeuble se situent à 4,25 %, tandis que pour les centres commerciaux, ils restent stables à 5 % en raison d'un manque de demande. Par ailleurs, les retail parks continuent d'attirer les investissements avec une hausse des taux prime à 6 % pour les actifs de premier choix.

### L'investissement en commerce par typologie

En milliards d'euros

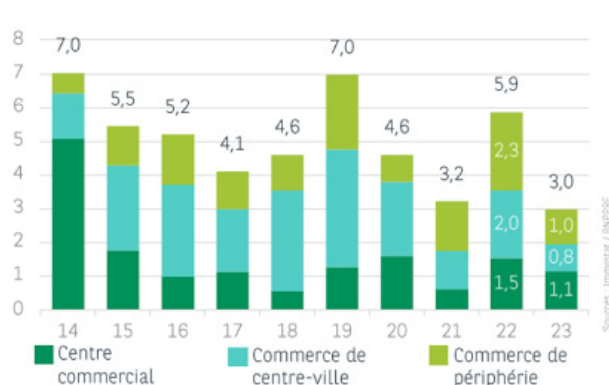


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate



## V. MARCHÉ IMMOBILIER : HÔTEL

### 1. Performances

La fréquentation touristique en France continue d'enregistrer un déclin de 2,2 % par rapport à 2019, bien que la reprise soit progressive et que l'on observe une croissance annuelle. L'absence notable de touristes asiatiques impacte ces chiffres, tout comme la réduction des déplacements professionnels.

Toutefois, le RevPar révèle une performance positive, avec une augmentation de 21,7 % par rapport à 2019 et de 14,3 % en comparaison avec 2022. Cette croissance est soutenue par une appréciation des tarifs moyens, affichant une hausse de 10 % par rapport à 2022 et de 25,8 % par rapport à 2019.

#### Performances hôtelières en France

Toutes catégories, en € HT

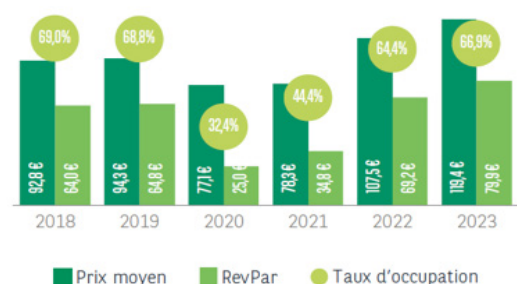


Figure 9 - Source : BNPP Real Estate

### 2. Investissements

En 2023, le secteur de l'hôtellerie a enregistré un volume d'investissement de 2,1 milliards d'euros, marquant une légère baisse de 8 % par rapport à 2022. Néanmoins, le marché reste actif avec 123 transactions conclues, en diminution de 5 % par rapport à l'année précédente. Cette activité reflète l'intérêt soutenu des investisseurs pour le secteur hôtelier, considéré comme particulièrement résilient et offrant des opportunités d'investissement attrayantes.

Dans un environnement de marché marqué par l'inflation et un ralentissement économique, les investisseurs poursuivent la diversification de leur portefeuille. Avec des performances sous-jacentes solides et des perspectives de plus-values à long terme, le secteur hôtelier s'aligne bien avec ces objectifs d'investissement stratégiques.

#### L'investissement hôtelier en France par trimestre

En milliards d'euros

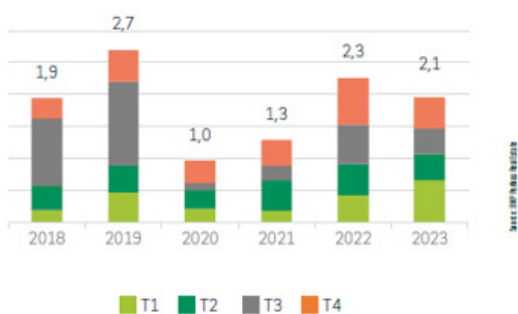


Figure 10 - Source : BNPP Real Estate

	Global	Par part
Capital souscrit	174 142 000 €	400,00 €
Nombre de parts	435 355	
Nombre d'associés	6 767	
Valeur vénale / Expertise	393 789 700 €	904,53 €
Valeur de réalisation	347 024 789 €	797,11 €
Valeur de reconstitution	418 407 478 €	961,07 €
Prix de souscription		922,00 €
Capitalisation ( <i>basée sur le prix de souscription au 31/12</i> )	401 397 310 €	
Prix de souscription moyen pondéré		922,00 €
Prix de retrait		829,80 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2023 <sup>(1)</sup>		808,07 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2023 <sup>(2)</sup>		756,60 €
Bénéfice <sup>(3)</sup>	17 723 108 €	40,45 €
Distribution de dividendes 2023 <sup>(3)</sup>	18 165 994 €	41,46 €
Report à nouveau ( <i>après affectation du résultat 2023</i> )	1 415 428 €	3,25 €
Surface en m <sup>2</sup>	163 165 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine	191	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM ( <i>incluant les franchises</i> )	95,57 %	
Taux d'occupation physique	87,45 %	
Rendement global immobilier <sup>(4)</sup>	0,71 %	
Taux de distribution 2023 ( <i>méthode ASPIM</i> )	4,50 %	
Taux de Rendement Interne (TRI) <sup>(5)</sup> 5 ans	1,52 %	
TRI 10 ans	4,32 %	
TRI 15 ans	6,17 %	
TRI 20 ans	8,66 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2023 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 97,38 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2023 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 91,18 %

(3) Base de 438 161 parts en jouissance sur toute l'année

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

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



# MARCHÉ DES PARTS

## I. SITUATION DU CAPITAL

### Historique

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

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

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

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

Ces dernières ont été dissoutes de plein droit et il n'a été procédé à aucune opération de liquidation étant donné que la totalité de leur patrimoine a été transmis à la SCPI George V Rendement.

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2023, le capital est de 174 142 000 €, il est divisé en 435 355 parts de 400 € de nominal. Le capital est réparti entre 6 767 associés, les parts étant détenues à hauteur de 29 % par des personnes morales et 71 % par des personnes physiques.

### Évolution du capital sur les 5 dernières années

Date de création : 04/07/1990			Nominal de la part : 400 €			
Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux collectés nets sur l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
2019	178 237 200 €	10 782 720 €	445 593	6 284	1 142 592 €	960 €
2020	179 328 800 €	2 619 840 €	448 322	6 737	633 571 €	960 €
2021	179 328 800 €	-	448 322	6 773	131 772 €	922 €
2022	179 328 800 €	-	448 322	6 844	151 125 €	922 €
2023	174 142 000 €	-	435 355	6 767	94 044 €	922 €

## II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

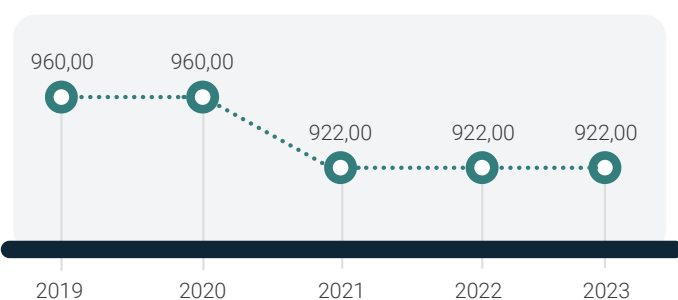
Au cours de l'exercice 2023, le prix de souscription était fixé à :

du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2023

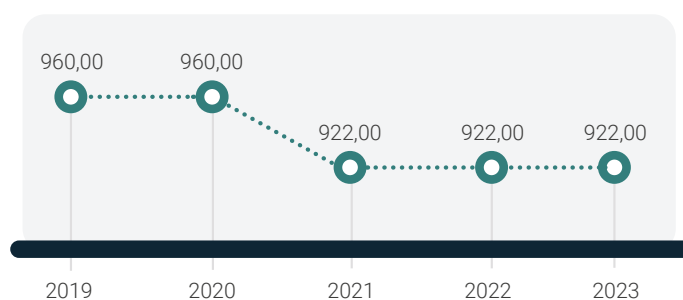
Valeur nominale	400,00 €
Prime d'émission	522,00 €
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>922,00 €</b>

Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années					
	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	960,00	960,00	922,00	922,00	922,00
Variation du prix de souscription	-	- 3,96 %	-	-	
Variation	- 3,96 %				

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



Prix moyen pondéré de la part (en €)



Évolution du prix moyen pondéré de la part (en €) sur les 5 dernières années					
	2019	2020	2021	2022	2023
Prix moyen pondéré de la part	960,00	960,00	922,00	922,00	922,00
Variation de prix moyen pondéré*	-	- 3,96 %	-	-	
Variation totale	- 3,96 %				

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

## III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

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

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

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

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

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



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

Les parts remboursées sont annulées.

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

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

Conformément à l'article 8 des statuts :

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

- 01/01/23 au 31/12/23 : prix de souscription en vigueur de 922 € diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 10 % soit 92,20 €, soit une valeur de retrait de 829,80 € par part.

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

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

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

- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la Société de Gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un

ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L214-114 du Code Monétaire et Financier.

## 2. Retrait sans intervention de la Société de Gestion

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

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

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

## 3. Mise en place d'un fonds de remboursement

Conformément à la 11<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022, la Société de Gestion a reçu l'autorisation de doter le fonds de remboursement par tranches de 4 M€, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 18 M€.

Au titre de cette autorisation, le fonds de remboursement a été doté à hauteur de 8 M€ et 12 967 parts ont été retirées.

Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'année 2023, une résolution vous est proposée afin de reconduire la dotation du fonds de remboursement.

## IV. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2023, il a été enregistré la souscription de 1 020 parts au nominal de 400 € et le retrait de 1 020 parts.

Au 31 décembre 2023, 35 873 parts sont en attente de retrait.

### Évolution des conditions de retrait sur les 5 dernières années

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens
2019	6 084	1,40 %	-
2020	4 604	1,03 %	7 846
2021	1 588	0,35 %	20 816
2022	1 691	0,38 %	25 876
2023	1 020	0,23 %	35 873

# PATRIMOINE

## I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI Aestiam Pierre Rendement se compose au 31 décembre 2023 de 191 actifs immobiliers représentant une surface totale de 163 165 m<sup>2</sup> soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 348 120 980 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2023 à 393 789 700 € hors droits.

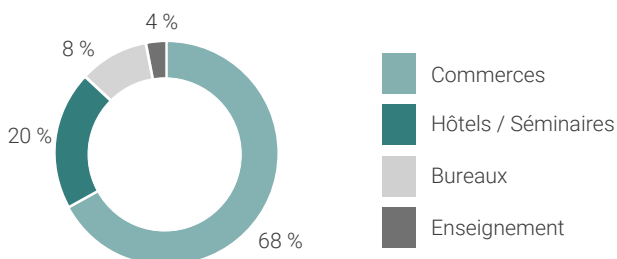
A patrimoine identique au titre de l'exercice 2023 c'est-à-dire sans tenir compte des cessions détaillées au point II ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 393 789 700 € en 2023 contre 406 846 500 € en 2022, faisant ainsi apparaître un retrait de 3,21 %.

Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90% ou 7,50% (selon la taxe régionale), 12,50 % pour la Belgique et 6,00 % pour l'Allemagne de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

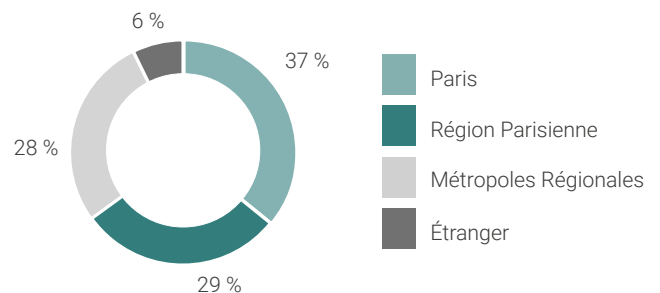
Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)					
	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	Total
COMMERCES	115 231 200 € 29 %	67 257 500 € 17 %	85 428 000 € 22 %		267 916 700 € 68 %
HÔTELS / SEMINAIRES		34 474 000 € 9 %	20 886 000 € 5 %	25 080 000 € 6 %	80 440 000 € 20 %
BUREAUX	14 850 000 € 4 %	13 001 300 € 3 %	2 028 000 € 1 %		29 879 300 € 8 %
ENSEIGNEMENT	13 810 000 € 4 %				13 810 000 € 4 %
AUTRES		1 743 700 € 0 %			1 743 700 € 0 %
<b>TOTAL</b>	<b>143 891 200 €</b> 37 %	<b>116 476 500 €</b> 29 %	<b>108 342 000 €</b> 28 %	<b>25 080 000 €</b> 6 %	<b>393 789 700 €</b> 100 %

Répartition sectorielle



Répartition géographique





# RÉPARTITION DU PATRIMOINE



**8 %**  
Bureaux



**68 %**  
Commerces



**20 %**  
Hôtels  
Séminaires



**4 %**  
Enseignement



Paris  
**37 %**

Métropoles  
Régionales  
**28 %**

Région  
Parisienne  
**29 %**

Étranger  
**6 %**

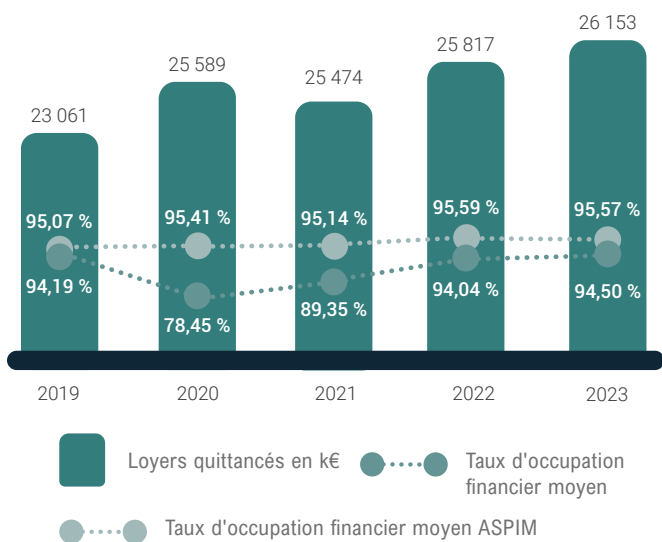
## II. GESTION LOCATIVE

Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers théoriques 100%	24 484 730	26 834 490	26 910 406	26 274 085	28 350 535
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	23 061 382	25 588 801	25 473 569	25 817 047	26 153 258
Variation		+ 10,96 %	- 0,45 %	+ 1,35 %	+ 1,30 %
Franchise Covid-19	-	- 4 535 873	- 1 427 557	- 1 108 897	637 998
Taux d'occupation financier moyen	94,19 %	78,45 %	89,35 %	94,04 %	94,50 %
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises)	95,07 %	95,41 %	95,14 %	95,59 %	95,57 %

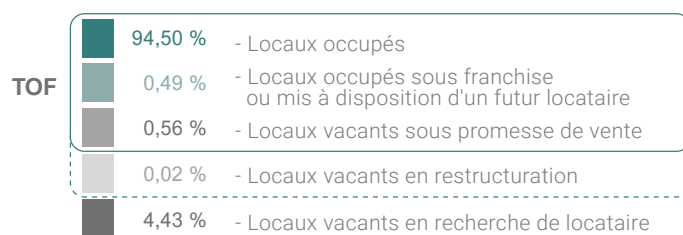
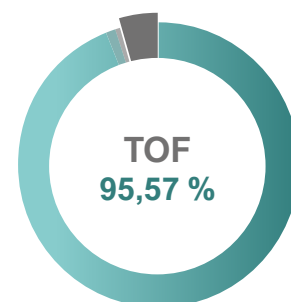
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2022 et 2023				
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2022	95,89 %	95,20 %	95,48 %	95,78 %
2023	95,91 %	96,09 %	94,87 %	95,42 %

Les surfaces libres représentent au 31/12/2023, 20 483 m<sup>2</sup> sur un total de 163 165 m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.

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



### Taux d'occupation financier annuel 2023



## III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

1. **Acquisition** : Lors de l'exercice 2023, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

2. **Cessions**

2 cessions réalisées lors de l'exercice 2023 :				
Cédé le	Adresse	Surface	Typologie	Montant en € NV
11/04/2023	Tour Eve - La Défense PUTEAUX (92)	668 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 084 000 €
09/05/2023	Le Chêne St-Armand SAINT DIZIER (52)	1 200 m <sup>2</sup>	Commerces	750 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>2 834 000 €</b>





18 rue mouffetard  
75005 Paris

# TRAVAUX

## I. PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS SUR L'ANNÉE

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

Le montant de la "provision pour gros entretien" s'élève à 1 156 710 € au 31 décembre 2023, après une dotation de 992 710 € et une reprise de 1 247 936 € sur l'exercice.

Les dépenses de gros entretiens réellement engagées en 2023 représentent un montant de 615 479 €.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" s'élèvent à 234 841 €. Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2023 concernent les immeubles ci-après :

### Principaux travaux effectués au cours de l'année 2023

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en k€
20000009	7/9 GRANDE RUE - BOULOGNE SUR MER	PLEINE PROPRIETE - Remplacement et amélioration de toiture en bac acier et en amiante	220
FP139	IND.1 RUE DE LA ROLANDIERE - FAVERGES	Création de chambres supplémentaires, amélioration énergétique, mise aux normes du SSI	166
20000002	GALERIE SAINT VICTORET - SAINT VICTORET	TRAVAUX COPROPRIETE - Remplacement et amélioration du système de sprinklage	125
21000119	1 BOULEVARD VICTOR TUBY - CANNES	TRAVAUX COPROPRIETE Reprise des éléments coupe-feu et travaux ascenseur	91
20000034	49 RUE BELGRAND - PARIS	TRAVAUX COPROPRIETE - Ravalement de la copropriété et reprise de la toiture	57
20000079	36-52 BOULEVARD PASTEUR - FRESNES	TRAVAUX ASL + Travaux sécurisation centre commercial avec remplacement portes locaux	51
20000021	14 RUE DES GRAVILLIERS - PARIS	TRAVAUX COPROPRIETE - Réparation sur bâtiment soumis à un arrêté de péril.	46
21000032	129 141 ET 185 AVENUE DE PARIS - MONTAUBAN	Remplacement et amélioration de toiture en bac acier	45
21000084	GALERIE BERRI-WASHINGTON - PARIS	TRAVAUX COPROPRIETE - Travaux de réparation divers et notamment de l'escalator et du monte-charge	39
21000076	62 RUE GLACIERE - PARIS	PLEINE PROPRIETE - Participation bailleur aux travaux de remise en état des locaux dans le cadre du nouveau bail	30
20000048	36 AVENUE DE LA REPUBLIQUE - SAINT NAZAIRE	TRAVAUX COPROPRIETE - Ravalement de la copropriété	28
20000005	33 AVENUE CHARLES DE GAULLE - LA BAULE	TRAVAUX COPROPRIETE - Reprise du bardage de la copropriété	26
21000019	52 RUE DE LA REPUBLIQUE - SAINT GERMAIN EN LAYE	TRAVAUX COPROPRIETE - Reprise de divers éléments de façade	22
20000063	2 AVENUE DE TRUDAINE - PARIS	TRAVAUX COPROPRIETE - Ravalement de la copropriété	18
20000080	RUE DU DOCTEUR SERGE BAZELAIRE - REIMS	PLEINE PROPRIETE -Solde des travaux de sinistre sur climatisation et cambriolage	13
20000085	129-131 BOULEVARD HAUSSMANN - PARIS	TRAVAUX COPROPRIETE - Renovation de la centrale de SSI	12





## 7/9 Grande Rue | BOULOGNE SUR MER

La société de gestion a réalisé dans cet ensemble immobilier, détenu depuis le 22 mai 1992, d'une surface totale d'environ 289 m<sup>2</sup> à usage de commerce, des travaux de remplacements et d'améliorations thermiques des toitures. Les travaux ont été réalisés en deux phases, la première concernait le remplacement des toitures en bac acier sur l'avant et l'arrière de ce site à la seconde le remplacement de la toiture centrale en amiante. Le montant total de ces travaux s'est élevé à 220 K€.

## 1 rue de la Rolandière | FAVERGES

Dans ce château d'une superficie d'environ 4 321 m<sup>2</sup>, détenu en indivision par les SCPI Aestiam Pierre Rendement et Pierrenus, entièrement loué à la société CHATEAUFORM, des travaux de création de chambres supplémentaires, d'amélioration de la performance énergétique et de remise en conformité du SSI, sont en cours de réalisation avec une fin prévisionnelle l'été 2024. La quote-part de la SCPI Aestiam Pierre Rendement pour l'année 2023 s'est élevée à 166 K€ hors taxes.



## Galerie Saint-Victoret | SAINT-VICTORET

La SCPI Aestiam Pierre Rendement possède au sein de cette galerie commerciale en copropriété, 24 commerces pour une surface cumulée d'environ 1 718 m<sup>2</sup>. L'assemblée générale des copropriétaires a voté le remplacement et l'amélioration complet du système de sécurité incendie et notamment du système de sprinkler. Pour l'année 2023, la quote-part de la SCPI Aestiam Pierre Rendement s'est élevée à 125 K€ (appels de fonds copro).

## 1 boulevard Victor Tuby | CANNES

La SCPI Aestiam Pierre Rendement possède dans cet ensemble immobilier en copropriété, un local commercial d'une superficie d'environ 1 522 m<sup>2</sup> loué à BASIC FIT. L'assemblée générale des copropriétaires a voté en 2022 la rénovation complète des éléments coupe-feu de l'ensemble immobilier. En 2023, des travaux complémentaires ont été réalisés par le syndic sur ces éléments coupe-feu mais aussi au niveau des ascenseurs et de l'étanchéité de la toiture. La quote-part de la SCPI Aestiam Pierre Rendement s'est élevée à 91 K€ (appels de fonds copro).



# RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 17 723 108 € soit 40,45 € par part pour 438 161 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 41,46 € par part en 2023 pour une part en jouissance sur l'année entière, étant précisé qu'il a été déduit un acompte d'impôt sur les revenus allemands et belges versés pour votre compte à savoir 0,42 € par part.

Ainsi, un prélèvement de 442 886 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2023.

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2023 à la somme de 1 415 428 €, **soit 3,25 € par part sur une base de 435 355 parts au 31 décembre 2023.**

Répartition du résultat de l'exercice sur 2023	
Résultat de l'exercice 2023	17 723 108 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2022	1 858 314 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	- €
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE</b>	<b>19 581 422 €</b>
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 41,46 € par part en jouissance sur l'année entière	
<b>Soit un total de dividendes versés proposé pour 2023</b>	<b>- 18 165 994 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	1 415 428 €

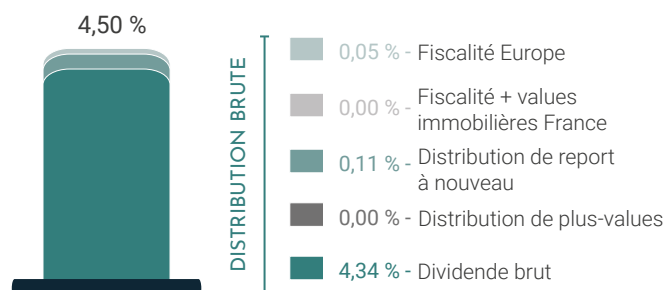
Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende	44,04	32,94	38,40	42,54	41,46***
TDVM*	4,59 %	3,43 %	4,16 %		
TD**			4,00 %	4,61 %	4,50 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	960,00	960,00	922,00	922,00	922,00
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	4,09	4,07	3,22	4,15	3,25

\* 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.

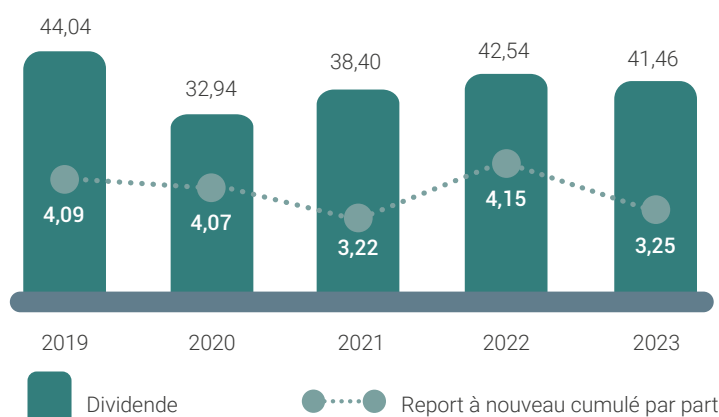
\*\*\* dont 0,42 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

## Taux de distribution



	par part en €
Acompte courant	41,46 €
Fiscalité Europe	0,42 €
<b>Acompte versé</b>	<b>41,04 €</b>
Distribution de plus-values	- €
Fiscalité + valeurs immobilières France	- €

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





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

Les éléments de l'exercice 2023 sont établis pour 438 161 parts en jouissance (moyenne annuelle).  Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.	2019		2020		2021		2022		2023	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>Produits</b>										
Recettes locatives brutes	53,05	99,50%	47,41	99,84%	53,71	100,03%	55,11	99,61%	61,14	99,92%
Produits financiers avant prélèvements	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,27	0,50%	0,08	0,16%	-0,02	-0,03%	0,22	0,39%	0,05	0,08%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>53,31</b>	<b>100 %</b>	<b>47,48</b>	<b>100 %</b>	<b>53,69</b>	<b>100%</b>	<b>55,33</b>	<b>100%</b>	<b>61,19</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
<b>Charges externes</b>										
Commission de gestion	5,31	9,95%	4,27	9,00%	4,74	8,83%	5,52	9,98%	5,68	9,28%
Autres frais de gestion	2,66	4,98%	3,59	7,57%	5,02	9,34%	3,89	7,04%	4,07	6,65%
Entretien du patrimoine	1,54	2,89%	2,57	5,40%	1,24	2,31%	1,37	2,48%	1,40	2,30%
Charges locatives non récupérables	1,28	2,39%	1,24	2,62%	2,27	4,22%	2,54	4,59%	2,29	3,73%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>10,78</b>	<b>20,22%</b>	<b>11,68</b>	<b>24,59%</b>	<b>13,26</b>	<b>24,70%</b>	<b>13,33</b>	<b>24,09%</b>	<b>13,44</b>	<b>21,96%</b>
<b>Autres charges</b>										
Amortissements nets du patrimoine	-	-	-	-	0,00	0,00%	-	-	-	-
Autres amortissements nets	-	-	-	-	0,00	0,00%	-	-	-	-
Provisions nettes pour travaux	-0,82	-1,53%	-0,92	-1,93%	1,11	2,08%	0,20	0,36%	-0,58	-0,95%
Autres provisions nettes	-0,02	-0,05%	3,82	8,05%	1,75	3,27%	-1,66	-2,99%	7,89	12,90%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-0,84</b>	<b>-1,58%</b>	<b>2,90</b>	<b>6,12%</b>	<b>2,87</b>	<b>5,34%</b>	<b>-1,46</b>	<b>-2,64%</b>	<b>7,31</b>	<b>11,94%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>9,94</b>	<b>18,64%</b>	<b>14,58</b>	<b>30,71%</b>	<b>16,13</b>	<b>30,04%</b>	<b>11,87</b>	<b>21,45%</b>	<b>20,75</b>	<b>33,90%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>43,38</b>	<b>81,36%</b>	<b>32,90</b>	<b>69,29%</b>	<b>37,56</b>	<b>69,96%</b>	<b>43,46</b>	<b>78,55%</b>	<b>40,45</b>	<b>66,10%</b>
Report à nouveau	0,49	0,93%	-1,17	-2,46%	4,07	7,58%	3,22	5,82%	4,24	6,93%
Variation du report à nouveau	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-0,03	-0,05%	-0,84	-1,52%	0,94	1,54%
Variation autres réserves	-	0,00%	-	0,00%	-0,24	-0,45%	-1,71	-3,10%	-0,88	-1,44%
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>44,04</b>	<b>82,61%</b>	<b>32,94</b>	<b>69,37%</b>	<b>38,41</b>	<b>71,53%</b>	<b>42,54</b>	<b>76,88%</b>	<b>41,46</b>	<b>67,75%</b>
Distribution exceptionnelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b>	<b>44,04</b>	<b>82,61%</b>	<b>32,94</b>	<b>69,37%</b>	<b>38,41</b>	<b>71,53%</b>	<b>42,54</b>	<b>76,88%</b>	<b>41,46</b>	<b>67,75%</b>

## Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2022	Variation 2023	Total au 31/12/2023
<b>+ Fonds collectés</b>	<b>362 939</b>	<b>- 10 371</b>	<b>352 568</b>
<b>+ Cession d'immeubles</b>	<b>11 988</b>	<b>2 869</b>	<b>14 857</b>
<b>+ Emprunts</b>	<b>45 000</b>	<b>- 3 500</b>	<b>41 500</b>
- Reconstitution R.A.N	- 304	-	- 304
- Commissions de souscription	- 29 167	- 4	- 29 171
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	- 364 746	- 389	- 365 134
- Frais d'acquisition	- 21 560	- 20	- 21 580
- Frais bancaires	- 532	- 42	- 574
<b>Somme restant à investir</b>	<b>3 621</b>	<b>- 11 458</b>	<b>- 7 837</b>

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

Valeur de la société en	2019	2020	2021	2022	2023
Capitaux propres au 31 décembre	313 214 538 702,92	312 652 650 697,38	311 857 565 695,61	311 467 324 694,74	300 199 359 689,55
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	392 617 600 881,11	408 790 200 911,82	414 407 200 924,35	409 516 500 913,44	393 789 700 904,53
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	369 785 192 829,87	360 954 618 805,12	367 344 482 819,38	371 442 530 828,52	347 024 789 797,11
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	437 656 432 982,19	430 138 377 959,44	437 513 411 975,89	446 608 466 996,18	418 407 478 961,07

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

	Article D.441 I.1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>										
Nombre de factures concernées					188					1 587
Montant total des factures concernées HT (en K€)	4	1	7	177	189	139	337	1 099	9 165	10 740
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,1%	0,0%	0,1%	2,7%	2,9%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						0,5%	1,1%	3,7%	30,6%	35,9%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>										
Nombre de factures exclues	N/A					N/A				
Nombre total des factures exclues	N/A					N/A				
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)</b>										
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs					Paiement à réception des factures par le client				

## TRÉSORERIE

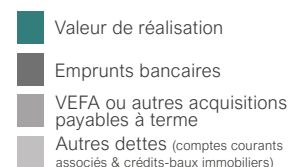
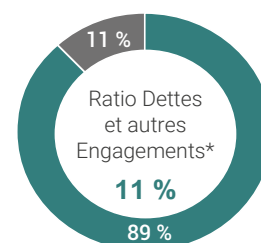
Au 31 décembre 2023, elle s'établit à 3 675 013 € et intègre la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 qui s'élève à 4 479 803 €.

La SCPI dispose d'un recours à l'emprunt, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a eu recours à l'emprunt à hauteur de 41,5 M€ (32 M€ pour LCL et 9,5 M€ la Banque Palatine).

### Recours à l'emprunt

La SCPI Aestiam Pierre Rendement est autorisée, conformément à la 6<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 29 juin 2023 à emprunter à hauteur de 30 % maximum de la capitalisation de la SCPI. Etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder 20 % de la capitalisation de la SCPI.

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



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



New Port 3  
93500 PANTIN





# RÉGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI Aestiam Pierre Rendement comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2023			
En k€	Français	Allemand	Belge
Revenu brut	22 830	1 203	1 042
Charges déductibles	-4 949	-318	-1 142
Intérêts d'emprunt	-1 073	-	-
Revenu net	16 809	885	-100
Soit par part en pleine jouissance (en €)	38,36	2,02	-0,23
<b>Soit un total par part en pleine jouissance (en €)</b>	<b>40,15</b>		
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0,32	-

Revenus financier 2023	
Revenu global	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

## II. PERSONNES MORALES

en k€	2023
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	17 723
Réintégrations	1 504
Déductions	-3 625
Plus value de cessions	-387
<b>Résultat fiscal</b>	<b>15 215</b>
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	34,72
Résultat foncier de source allemande	2,02
Impôt acquitté en Allemagne	0,32
Résultat foncier de source belge	-0,23
Impôt acquitté en Belgique	0,00

Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) <sup>(1)</sup>	40,89	31,63	33,13	39,63	38,36
Produits financiers brut	-	-	-	-	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) <sup>(1)</sup>	36,98	27,92	34,58	37,78	34,72
(1) Revenus fonciers de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	1,67	0,28	1,75	1,75	2,02
Impôt redevable en Allemagne	0,27	0,040	0,28	0,28	0,32
(1) Revenus fonciers de source belge	-	0,32	1,01	2,15	0,23
Impôt redevable en Belgique	-	0,09	0,30	0,64	0,00

# COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2023

---

## TABLE DES MATIÈRES

---

INTRODUCTION	31
ÉTAT DU PATRIMOINE	32
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	33
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	34
ANNEXES	35
DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	46
DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT	48



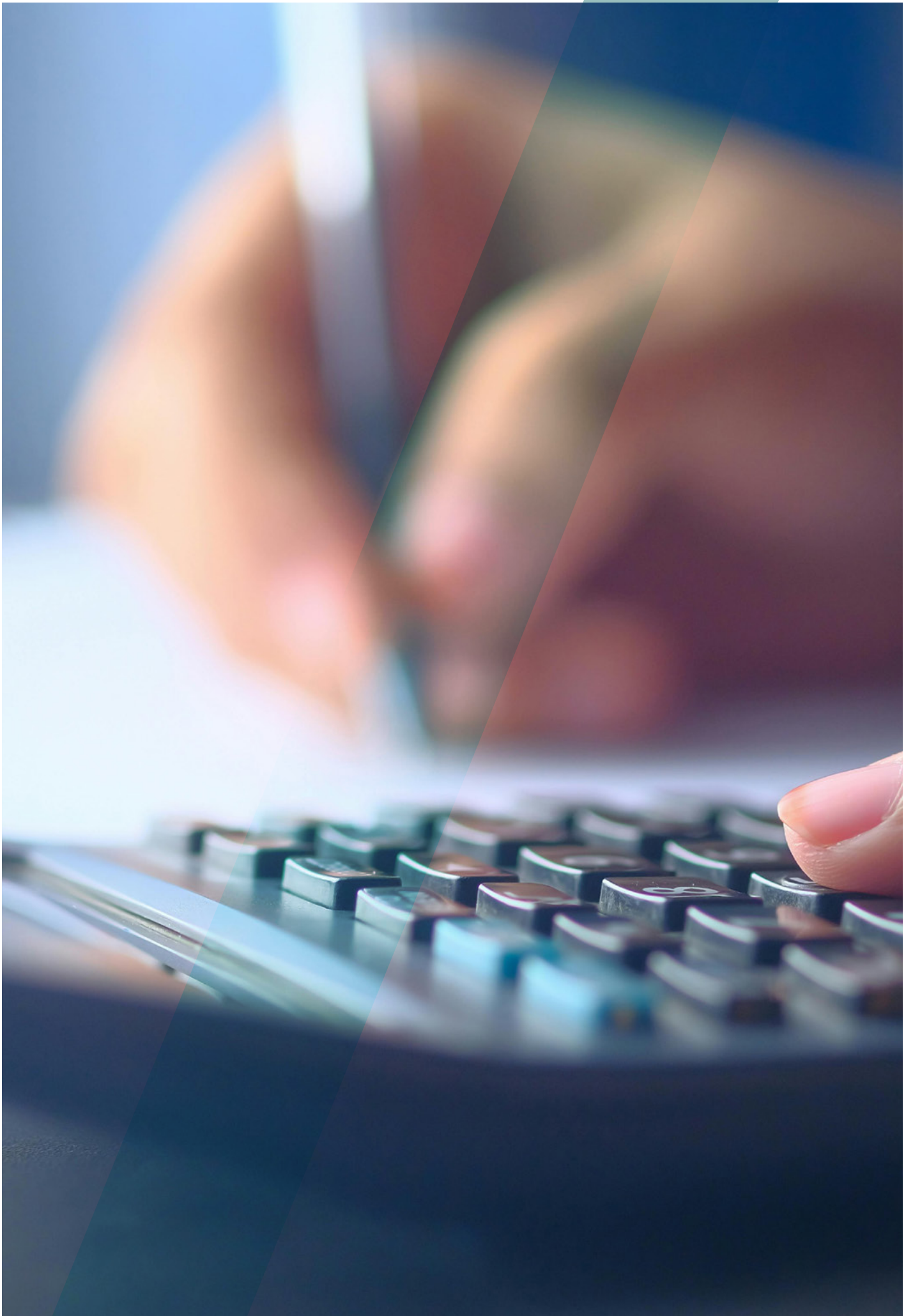


77 RUE DU FAUBOURG  
SAINT-ANTOINE  
75011 PARIS



**Timberland** 





# UN CONTRÔLE FINANCIER **FIABLE** **ET TRANSPARENT**

---

## PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC-2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI. Les états financiers et leurs annexes sont présentés en kiloeuros ("K€"), avec arrondi au kiloeuro près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états ou pour certains totaux.

## L'ÉTAT DU PATRIMOINE

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

## LE COMPTE DE RÉSULTAT

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

## L'ANNEXE

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



## État du patrimoine au 31 décembre 2023

en k€	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	348 121	393 790	350 988	409 517
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-1 157	-	-1 447	-
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>346 964</b>	<b>393 790</b>	<b>349 541</b>	<b>409 517</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF C	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF NC	-	-	-	-
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	398	398	356	356
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	13 169	13 169	11 537	11 537
Autres créances	271	271	618	618
Provision pour dépréciation des créances	-6 922	-6 922	-3 180	-3 180
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	0	0	4 000	4 000
Autres disponibilités	3 675	3 675	10 974	10 974
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>10 591</b>	<b>10 591</b>	<b>24 305</b>	<b>24 305</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
Dettes financières	-47 015	-47 015	-50 444	-50 444
Dettes d'exploitation	-2 167	-2 167	-3 330	-3 330
Dettes diverses	-7 860	-7 860	-8 002	-8 002
Provisions pour risques et charges	-303	-303	-587	-587
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-57 345</b>	<b>-57 345</b>	<b>-62 363</b>	<b>-62 363</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-10	-10	-15	-15
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>-15</b>	<b>-15</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>300 199</b>	<b>300 199</b>	<b>311 467</b>	<b>311 467</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>	<b>347 025</b>	<b>347 025</b>	<b>371 443</b>	<b>371 443</b>

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2023

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2022	Autres mouve- ments	Situation de clôture
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
Capital				
Capital souscrit	183 640	-	408	184 048
Capital remboursé	-4 312	-	-5 595	-9 906
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	179 924	-	532	180 456
Primes d'émission remboursée	-5 912	-	-2 105	-8 016
Primes de fusion	2 525	-	-	2 525
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	-51 221	-	-3 679	-54 901
Prélèvement sur prime de fusion	-342	-	-	-342
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-1 769	-	-387	-2 156
Réserves	7 075	-	-	7 075
Report à nouveau	1 445	414	-0	1 858
Résultat de l'exercice	19 485	-19 485	17 723	17 723
Acomptes sur distribution	-19 071	19 071	-18 166	-18 166
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>311 467</b>	<b>-</b>	<b>-11 268</b>	<b>300 199</b>

## Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2023

en k €	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	26 153	25 817
Loyers incidence Covid	638	-1 109
Charges refacturées	3 751	3 612
Produits annexes	2	159
Reprise de provision pour gros entretien	1 248	987
Transfert de charges immobilières	20	209
<b>TOTAL I (produits immobiliers)</b>	<b>31 812</b>	<b>29 675</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 751	-3 612
Travaux de gros entretien	-615	-614
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-235	-408
Dotations aux provisions pour gros entretien	-993	-1 076
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-766	-731
<b>TOTAL II (charges immobilières)</b>	<b>-6 361</b>	<b>-6 441</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)</b>	<b>25 451</b>	<b>23 233</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	105	1 795
Reprise de provisions pour risque	594	341
Transfert de charges d'exploitation	209	412
<b>TOTAL I (produits d'exploitation)</b>	<b>908</b>	<b>2 548</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	-2 489	-2 476
Charges d'exploitation de la société	-665	-1 125
Charges prélevées sur capitaux propres	-209	-412
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-309	-585
Dépréciation des créances douteuses	-3 847	-809
<b>TOTAL II (charges d'exploitation)</b>	<b>-7 519</b>	<b>-5 406</b>
<b>Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)</b>	<b>-6 612</b>	<b>-2 858</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	-1 136	-829
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
<b>TOTAL II (Charges financières)</b>	<b>-1 136</b>	<b>-829</b>
<b>Résultat financier C = (I+II)</b>	<b>-1 136</b>	<b>-829</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	20	23
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I (produits exceptionnels)</b>	<b>20</b>	<b>23</b>
Charges exceptionnelles	-	-84
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II (Charges exceptionnelles)</b>	<b>-</b>	<b>-84</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I+II)</b>	<b>20</b>	<b>-61</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>17 723</b>	<b>19 485</b>



# ANNEXES

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2023, dont le total est de 300 199 K€ dégageant un bénéfice de 17 723 K€.

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

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Évaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 État des amortissements	Non applicable
2.4 État des provisions	PRODUITE
2.5 Écart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	PRODUITE
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	PRODUITE
3.12 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.13 Variation de capital	PRODUITE
3.14 Informations complémentaires	PRODUITE
3.15 Evènements significatifs	Non applicable

# I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

## 1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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

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

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

Conformément aux dispositions du CRC N° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<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 Évaluation des immeubles

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

## 1.3 Plan pluriannuel d'entretien

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

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

en k€	Montant provision au 31/12/2022	Dotation		Reprise		Montant au provision 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	
Dépenses prévisionnelles 2023	779			-35	-744	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2024)	397		608		-233	772
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2025)	48		384		-48	384
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2026)	185				-185	0
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2027)	38				-38	0
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2028)						
<b>Total</b>	<b>1 447</b>	<b>0</b>	<b>993</b>	<b>-35</b>	<b>-1 248</b>	<b>1 157</b>

### 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.

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

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

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

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

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

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

## 1.5 Valeur des terrains

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

# II. INFORMATIONS SUR LES COMPTES

## 2.1 Mouvements de l'actif immobilisé

en k €	À nouveau au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2023
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Cession de droits	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et immeubles	350 988	-	3 206	347 782
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements	-	339	-	339
<b>Immobilisations en cours</b>				
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>				
Dépôts et cautionnements divers	356	97	55	398
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>351 344</b>	<b>436</b>	<b>3 261</b>	<b>348 519</b>

## 2.2 Liste des immeubles

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>Commerces</b>					
20000001	7 RUE TRAVERSOT 10000 TROYES FRANCE	12/02/1991	100	1 200	731 755
20000002	GALERIE SAINT VICTORET 13730 SAINT-VICTORET FRANCE	08/04/1991	100	1 718	2 164 776
20000005	33 AVENUE CHARLES DE GAULLE 44500 LA BAULE FRANCE	29/09/1993	100	794	2 066 904
20000006	2 BIS AVENUE PAUL BERT 51200 EPERNAY FRANCE	12/02/1991	100	1 213	823 225
20000007	40/42 RUE DES DOMINICAINS 54000 NANCY FRANCE	05/08/1994	100	101	359 017
20000009	7/9 GRANDE RUE 62200 BOULOGNE SUR MER FRANCE	22/05/1992	100	289	1 255 755
20000010	20 RUE SERGENT BLANDAN 69001 LYON FRANCE	30/01/1991	100	63	79 823
20000011	12 BLD MARECHAL TASSIGNY 73100 AIX LES BAINS FRANCE	04/09/1991	100	1 231	1 017 597
20000012	161 AVENUE DAUMESNIL 75012 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	1 617	2 713 593
20000014	1/3 RUE CAMPO FORMIO 75013 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	32	83 573
20000015	28BIS-34 RUE DAMREMONT 75018 PARIS FRANCE	28/12/1992	100	159	350 633
20000016	116 RUE D'AVRON 75020 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	46	231 287
20000017	37 RUE TRUFFAUT BATIMENT A 75017 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	49	113 035
20000018	231 BOULEVARD VOLTAIRE 75011 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	56	298 714
20000019	92 RUE LEGENDRE 75017 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	40	191 928
20000020	10 RUE LEON JOST 75017 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	27	130 324
20000021	14 RUE DES GRAVILLIERS 75003 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	72	549 754
20000022	101 RUE SAINT MAUR 75011 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	107	500 455
20000023	7 RUE VOLTA 75003 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	195	768 390



N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
20000024	1 RUE DU CLOITRE SAINT MERRI 75004 PARIS FRANCE	16/07/1991	100	120	895 028
20000025	114 RUE D'ITALIE 75013 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	48	250 251
20000027	24 RUE DU FBG MONTMARTRE 75009 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	84	412 743
20000028	54 RUE D'AUTEUIL 75016 PARIS FRANCE	26/12/1991	100	150	1 295 817
20000029	7 RUE DE LA MICHODIERE 75002 PARIS FRANCE	25/10/1990	100	97	670 776
20000031	77/79 RUE DE LA CATHEDRALE 86000 POITIERS FRANCE	22/05/1992	100	238	470 610
20000032	2 AVENUE DU DOCTEUR ROUX 91160 LONGJUMEAU FRANCE	05/04/1991	100	947	610 436
20000033	84 AVENUE CHARLES DE GAULLE 94130 NOGENT SUR MARNE FRANCE	30/04/1992	100	405	1 016 835
20000034	49 RUE BELGRAND 75020 PARIS FRANCE	04/02/1999	100	335	707 363
20000035	6 RUE FRANCOIS PONSARD 75016 PARIS FRANCE	01/05/1994	100	50	190 561
20000037	50/58 RUE VICTOR HUGO 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	23/01/2001	100	640	579 306
20000039	25-27 RUE DE POLOGNE 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE FRANCE	29/11/2001	100	108	400 941
20000040	1 RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER 60000 BEAUVAIS FRANCE	21/03/2002	100	1 440	1 627 780
20000041	8-10 AVENUE DU PRESIDENT KENNEDY 75016 PARIS FRANCE	28/06/2002	100	292	683 000
20000042	2 RUE DU GRAND MARCHE 78300 POISSY FRANCE	24/06/2002	100	103	173 774
20000048	36 AVENUE DE LA REPUBLIQUE 44600 SAINT NAZAIRE FRANCE	01/07/2002 *	100	783	933 000
20000049	7 RUE DU ML DE LATTRE TASSIGNY 28000 CHARTRES FRANCE	01/07/2002 *	100	167	290 000
20000054	18 RUE MOUFFETARD 75005 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	73	255 000
20000055	25-27 RUE MONTORGUEIL 75001 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	65	260 000
20000056	21 AVENUE CHARLES DE GAULLE 94160 SAINT MANDE FRANCE	01/07/2002 *	100	70	240 000
20000058	24 RUE DE BAGNOLET 75020 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	72	160 000
20000059	55 AVENUE MEDERIC 93160 NOISY LE GRAND FRANCE	01/07/2002 *	100	404	560 000
20000060	JARDIN DES LUMIERES 75014 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	226	300 000
20000061	5 RUE J.B. CLEMENT 92140 CLAMART FRANCE	01/07/2002 *	100	156	358 000
20000062	31 RUE DU BOIS MERRAIN 28000 CHARTRES FRANCE	01/07/2002 *	100	275	900 000
20000063	2 AVENUE DE TRUDAINE 75009 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	86	256 100
20000064	19 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 92140 CLAMART FRANCE	01/07/2002 *	100	83	194 000
20000067	4 BIS RUE DE BONNE 38000 GRENOBLE FRANCE	01/07/2002 *	100	164	82 000
20000071	65 RUE SAINT DOMINIQUE 75007 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	81	320 000
20000072	38/40 RUE SAINT JEAN 49400 SAUMUR FRANCE	01/07/2002 *	100	42	61 000
20000073	12 ESPLANADE "GRAND SIECLE" 78000 VERSAILLES FRANCE	01/07/2002 *	100	97	135 000
20000074	50 RUE DES MERCIERS 17000 LA ROCHELLE FRANCE	01/07/2002 *	100	80	229 000
20000075	12 PLACE DE LA PUCELLE 76000 ROUEN FRANCE	01/07/2002 *	100	220	180 000
20000076	15 RUE EUGENE RENAULT 94700 MAISONS ALFORT FRANCE	29/12/2003	100	140	249 242
20000077	13 RUE DES CASTORS 76290 MONTIVILLIERS FRANCE	23/01/2004	100	1 429	610 000
20000078	13-15 ROUTE DE VOULX 89100 SENS FRANCE	07/04/2004	100	3 463	1 914 853
20000079	36-52 BOULEVARD PASTEUR 94260 FRESNES FRANCE	29/06/2004	100	3 288	2 337 613
20000080	RUE DU DOCTEUR SERGE BAZELAIRE 51100 REIMS FRANCE	15/10/2004	100	2 490	1 989 491
20000081	25-27 RUE DU MAIL 75002 PARIS FRANCE	27/04/2005	100	188	790 400
20000082	33 BIS AVENUE DE L'EUROPE 78140 VELIZY VILLACOUBLAY FRANCE	29/04/2005	100	1 461	2 987 000
20000083	2 AVENUE JEAN JAURES 78500 SARTROUVILLE FRANCE	11/03/2005	100	284	735 100
20000085	129-131 BOULEVARD HAUSSMANN 75008 PARIS FRANCE	30/12/2005	100	656	2 369 215
20000087	135 QUAI DE NANCY 89100 SENS FRANCE	24/10/2005	100	770	754 000

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
20000090	1 RUE HENRI BOUQUILLARD 58640 VARENNES VAUZELLES FRANCE	21/11/2005	100	1 192	1 361 300
20000092	1-3 RUE PAUL VERLAINE 94410 SAINT MAURICE FRANCE	28/09/2006	100	57	156 000
20000093	61 A 71BIS RUE DANIELLE CASANOVA 93200 SAINT DENIS FRANCE	28/09/2006	100	1 695	2 850 000
20000094	147 RUE DU MARECHAL LECLERC 94410 SAINT MAURICE FRANCE	16/10/2006	100	110	423 225
20000095	10 RUE JEAN JAURES 78190 TRAPPES FRANCE	02/10/2006	100	179	350 000
20000096	18 RUE DE LA COURONNE 45300 PITHIVIERS FRANCE	13/10/2006	100	418	512 084
20000097	1-5 AVENUE DE ROCQUENCOURT 78150 LE CHESNAY FRANCE	29/09/2006	100	656	2 400 000
20000098	2 RUE JEAN ROSTAND 91300 MASSY FRANCE	05/03/2020	100	1 010	712 100
20000099	2 PLACE DU 8 MAI 1945 78000 VERSAILLES FRANCE	09/04/2007	100	659	2 100 000
21000001	100 RUE DE MEAUX 75019 PARIS FRANCE	12/04/2007	100	84	445 200
21000003	ZAC DES FAUVELLES ILOT 17 92400 COURBEVOIE FRANCE	30/04/2007	100	254	1 176 000
21000004	254 RUE DU MARECHAL LECLERC 94410 SAINT MAURICE FRANCE	25/05/2007	100	53	157 500
21000005	1 RUE ALBERT 1ER 17000 LA ROCHELLE FRANCE	30/03/2007	100	39	50 000
21000007	9001 RUE BUXEROLLES LOT 10 87000 LIMOGES FRANCE	29/06/2007	100	624	882 300
21000008	2 RUE DES FOURNERIES LOT 5 87000 LIMOGES FRANCE	29/06/2007	100	720	861 540
21000010	RUE MARC ALLEGRET 66600 RIVESALTES FRANCE	29/06/2007	100	1 490	1 660 800
21000011	15 BOULEVARD BEAUMARCHAIS 75004 PARIS FRANCE	20/06/2007	100	259	1 535 771
21000012	5-11 BOULEVARD GUY CHAUVET 86200 LOUDUN FRANCE	30/01/2008	100	1 276	1 409 800
21000013	1 ROUTE DE CUPIGNY 10150 CRENEY PRES TROYES FRANCE	31/08/2007	100	316	486 000
21000014	1 PLACE DU GENERAL DE GAULLE 93340 LE RAINCY FRANCE	31/08/2007	100	470	2 157 200
21000015	44 RUE CARNOT 78000 VERSAILLES FRANCE	11/07/2007	100	242	835 000
21000016	12 RUE DES DEUX PORTES 78000 VERSAILLES FRANCE	11/07/2007	100	111	344 901
21000017	68 RUE DU GROS HORLOGE 76000 ROUEN FRANCE	01/08/2007	100	394	820 000
21000018	26 RUE DU DOCTEUR LAINE 14800 TOUQUES FRANCE	01/08/2007	100	590	448 000
21000019	52 RUE DE LA REPUBLIQUE 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE FRANCE	01/10/2007	100	50	148 000
21000020	RESIDENCE DE LA VIEILLE PORTE 72000 LE MANS FRANCE	01/10/2007	100	116	135 000
21000021	46 AVENUE DE BAIXAS 66240 SAINT ESTEVE FRANCE	31/01/2008	100	1 700	892 500
21000022	109 RUE DU DOCTEUR PIASCEKI 76600 LE HAVRE FRANCE	01/04/2008	100	648	1 030 000
21000023	124 AVENUE DU MARECHAL FOCH 76290 MONTIVILLIERS FRANCE	01/07/2009	100	1 033	1 483 600
21000024	23 RUE NUNGESSER ET COLI 86100 CHATELLERAULT FRANCE	16/05/2008	100	1 500	2 250 000
21000025	20 RUE DE SECLIN 59175 VENDEVILLE FRANCE	20/02/2008	100	712	798 000
21000027	LA VILLA MAINTENON 78210 SAINT CYR L ECOLE FRANCE	01/07/2008	100	199	663 400
21000029	CENTRE COMMERCIAL ART DE VIVRE 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY FRANCE	14/10/2008	100	171	678 400
21000031	4 RUE HENRI IRENEE MARROU 92290 CHATENAY MALABRY FRANCE	18/12/2009	100	331	750 000
21000032	129 141 ET 185 AVENUE DE PARIS 82000 MONTAUBAN FRANCE	30/07/2010	100	2 545	3 125 744
21000033	2 ET 4 ALLEE D'ARGENSON 86100 CHATELLERAULT FRANCE	29/06/2010	100	2 132	1 431 250
21000034	ZAC DU CLOS SAINT VINCENT 93160 NOISY LE GRAND FRANCE	20/09/2010	100	150	450 000
21000035	6 RUE DE L'ECHIQUIER 75010 PARIS FRANCE	20/10/2010	100	403	1 050 000
21000039	37 RUE BOULARD 75014 PARIS FRANCE	27/01/2011	100	1 963	6 500 000
21000040	17 BOULEVARD DE LA CROISSETTE 06400 CANNES FRANCE	30/11/2010	100	43	685 000
21000041	6 RUE DES CHAPELIERS 44000 NANTES FRANCE	31/12/2010	100	100	165 000
21000042	10 RUE DE LA ROTISSERIE 37000 TOURS FRANCE	31/12/2010	100	74	143 000
21000043	11-13 RUE JOUBERT 89000 AUXERRE FRANCE	31/12/2010	100	225	110 000

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
21000044	50 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS 75001 PARIS FRANCE	18/10/2011	100	453	3 400 000
21000045	20 AVENUE DE DENAIN 59300 VALENCIENNES FRANCE	15/11/2011	100	6 152	3 850 000
21000046	41-43 AVENUE LEON BOLLEE 72000 LE MANS FRANCE	14/10/2011	100	581	580 000
21000047	46 BOULEVARD DE SUISSE 31000 TOULOUSE FRANCE	13/09/2011	100	158	408 960
21000048	RESIDENCE O PONTS JUMEAUX 31000 TOULOUSE FRANCE	13/09/2011	100	186	544 305
21000049	41 RUE DE LA 101EME AIRBONE 50500 CARENTAN FRANCE	04/11/2011	100	2 694	3 203 500
21000050	2 RUE GUSTAVE DORE 75017 PARIS FRANCE	23/12/2011	100	66	357 000
21000051	BOULEVARD DU 8 MAI 1945 59540 CAUDRY FRANCE	01/12/2011	100	2 958	3 500 000
21000052	9 RUE DU PLAT D ETAIN 89100 SENS FRANCE	29/11/2011	100	156	345 000
21000053 21000068	1 AVENUE DU PRESIDENT WILSON 75016 PARIS FRANCE	23/01/2012 27/06/2014	100	350	5 552 664
21000054	11 RUE DES CLOUTERIES 62500 SAINT OMER FRANCE	19/03/2012	100	110	385 000
21000056	ROUTE NATIONALE 6 89100 MAILLOT FRANCE	01/06/2012	100	4 823	3 770 000
21000057	1 RUE BECHEVELIN 69007 LYON FRANCE	26/12/2012	100	904	2 100 000
21000058	5 RUE DU LIEUTENANT MORIN 42000 SAINT ETIENNE FRANCE	28/02/2013	100	568	516 550
21000059	AVENUE VOLTAIRE 01210 FERNEY VOLTAIRE FRANCE	28/02/2013	100	303	589 000
21000060	51 COURS ROMESTANG 38200 VIENNE FRANCE	28/02/2013	100	518	826 500
21000062	65 RUE PLANTAGENET 49000 ANGERS FRANCE	31/05/2013	100	544	1 450 000
21000063	20 RUE DE L EGLISE 44210 PORNIC FRANCE	28/05/2013	100	273	509 600
21000064	2 BOULEVARD JEAN BAPTISTE OUDRY 94000 CRETEIL FRANCE	30/04/2013	100	199	735 000
21000065	RUE DES FRESNES 17260 GEMOZAC FRANCE	30/04/2013	100	1 224	1 239 000
21000066	8 BIS AV DE HUREPOIX 91700 STE GENEVIEVE DES BOIS FRANCE	31/05/2013	100	811	2 501 680
21000069	29 AV LUCIEN RENE DUCHESNE 78140 LA CELLE ST CLOUD FRANCE	24/10/2013	100	334	1 479 000
21000070	1 SQUARE ALEXANDRE 1er 95290 L ISLE ADAM FRANCE	28/01/2014	100	353	830 000
21000072	14 RUE DE LA PINAUDIERE 37540 ST CYR SUR LOIRE FRANCE	18/12/2013	100	850	1 113 000
21000073	22 RUE LATOUR MAUBOURG 06400 CANNES FRANCE	29/11/2013	100	60	915 000
21000075	346 RUE DU GENERAL LECLERC 95252 FRANCONVILLE FRANCE	08/04/2014	100	811	3 360 000
21000077	11 RUE SAINT SULPICE 75006 PARIS FRANCE	19/01/2015	100	164	3 465 000
21000078	31/33 RUE DU HAMEAU 75015 PARIS FRANCE	01/12/2014	100	1 502	6 541 500
21000080	157 RUE DU FAUBOURG ST HONORE 75008 PARIS FRANCE	11/12/2014	100	98	970 000
21000081	44 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS 75001 PARIS FRANCE	30/03/2015	100	113	1 291 500
21000082	1 RUE ST-DENIS 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	11/06/2015	100	152	1 522 500
21000083	55/57 RUE MARCEAU 75016 PARIS FRANCE	21/07/2015	100	149	1 330 000
21000084	5/5 Bis RUE DE BERRI 75008 PARIS FRANCE	12/11/2015	100	2 556	22 200 000
21000088	81/81bis RUE SAINT CHARLES 75015 PARIS FRANCE	20/09/2016	100	1 122	6 825 000
21000090	15 BOULEVARD DE STRASBOURG 75010 PARIS FRANCE	16/12/2016	100	209	1 380 750
21000102	21 RUE HEROLD 75001 PARIS FRANCE	28/07/2017	100	617	4 305 000
21000104	15/21 RUE MARCO DEL PONTE 06400 CANNES FRANCE	28/11/2017	100	77	182 700
21000105	19 RUE AMIRAL W.WEYMISS 06400 CANNES FRANCE	28/11/2017	100	104	500 850
21000107	12/15 RUE DU LAC 85440 TALMONT SAINT HILAIRE FRANCE	28/11/2017	100	131	500 850
21000108	14 RUE DE LENN VIHAN 56640 ARZON FRANCE	28/11/2017	100	61	220 500
21000109	DOMAINE DE PONT ROYAL-BAT 2 13370 MALLEMORT FRANCE	28/11/2017	100	225	531 300
21000110	DOMAINE DE PONT ROYAL-BAT 1 13370 MALLEMORT FRANCE	28/11/2017	100	311	2 079 000
21000111	LES BRUYERES 73440 LES BELLEVILLE FRANCE	28/11/2017	100	485	758 100



N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
21000112	3 ESPLANADE DU TRAITE DE ROME 78140 VELIZY FRANCE	13/06/2018	100	334	1 321 615
21000113	3 AVENUE MORANE SAULNIER 78140 VELIZY VILLACOUBLAY FRANCE	13/06/2018	100	164	935 885
21000114	80 AV DU GENERAL DE GAULLE 94160 ST MANDE FRANCE	14/06/2018	100	85	787 500
21000115	53 AVENUE JOFFRE 77450 ESBLY FRANCE	22/10/2018	100	2 971	4 200 000
21000116	5 RUE DE BUCAREST 78990 ELANCOURT FRANCE	22/10/2018	100	1 892	2 415 000
21000117	NEW PORT LOT 3 93500 PANTIN FRANCE	23/10/2018	100	105	551 200
21000118	NEW PORT LOT 2 : ZAC DU PORT 93500 PANTIN FRANCE	23/10/2018	100	327	1 803 360
21000119	1 BOULEVARD VICTOR TUBY 06400 CANNES FRANCE	08/08/2019	100	1 522	6 850 000
21000124	15 RUE DE L'ANCIEN CANAL 93500 PANTIN FRANCE	26/02/2020	100	172	842 400
21000125	5 AVENUE DESAMBROIS 06000 NICE FRANCE	26/02/2020	100	2 170	8 925 000
FP000109	9 RUE DE MAUBEUGE 75009 PARIS FRANCE	01/01/2015	32	52	124 800
FP000112	LA COUPOLE 94220 CHARENTON FRANCE	01/07/2002	75	2 641	4 531 011
<b>SOUS-TOTAL COMMERCES</b>				<b>105 291</b>	<b>223 442 468</b>

Hôtel/Seminaire					
21000055	SAINTE ASSISE BEAULIEU 77240 SEINE PORT FRANCE	05/04/2012	100	4 015	10 514 219
FP000125	8 ROUTE DE SAINT GERMAIN 77930 CELY EN BIERE FRANCE	09/09/2014	30	1 527	4 290 000
FP000126	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	70	8 120	12 266 953
FP000127	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	70	Golf	2 800 000
FP000128	17 RUE NATIONALE 60540 BELLE EGLISE FRANCE	14/09/2016	80	8 821	13 436 880
FP000129	SCHLOSSALLEE 1 - Krickenbecker Seen DE_41334 NETTETAL DEUTSCHLAND	07/10/2016	70	11 375	14 879 381
FP000139	1 RUE DE LA ROLANDIERE 38110 FAVERGES DE LA TOUR FRANCE	19/12/2019	50	2 161	4 865 495
FP000140	67/69 AV DES PLEIADES BE 1200 WOLUWE ST LAMBERT BELGIQUE	31/01/2020	30	3 029	5 029 673
FP000141	112 RUE DES ARBALESTRIERS BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	30	1 983	6 365 130
FP000142	27 BOULEVARD CHARLES QUINT BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	30	1 170	3 872 781
<b>SOUS-TOTAL HOTEL / SEMINAIRES</b>				<b>42 200</b>	<b>78 320 512</b>

Bureaux					
20000004	31 COURS FAURIEL 42000 SAINT ETIENNE FRANCE	29/02/1992	100	202	205 219
20000008	3 RUE DESAIX 59000 LILLE FRANCE	29/01/1991	100	209	282 393
20000036	22-24 RUE DE COURCELLES 75008 PARIS FRANCE	04/02/1999	100	126	318 618
20000046	16 RUE D'ALEMBERT 78190 TRAPPES FRANCE	01/07/2002 *	100	1 183	1 135 000
20000052	1 RUE DU PRE SAINT GERVAIS 93500 PANTIN FRANCE	01/07/2002 *	100	167	200 000
20000057	6 RUE DE MONTENOTTE 75017 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	296	680 000
20000091	9 RUE DE TEHERAN 75008 PARIS FRANCE	15/05/2006	100	88	603 361
21000028	27 VILLA WAGRAM SAINT HONORE 75008 PARIS FRANCE	25/06/2008	100	115	840 000
21000030	7-7BIS RUE JEAN MERMOZ 78000 VERSAILLES FRANCE	24/12/2008	100	324	885 000
21000101	1/7 AVENUE DU COMMANDANT MOUCHOTTE 75014 PARIS FRANCE	19/06/2017	100	1 071	7 455 000
21000103	160 ROUTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	20/09/2017	100	127	1 228 500
FP000130	11/15 AVENUE LEBRUN 92160 ANTONY FRANCE	09/01/2017	30	3 607	13 380 000
<b>SOUS-TOTAL BUREAUX</b>				<b>7 515</b>	<b>27 213 091</b>

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
<b>Enseignement</b>					
21000074	40 RUE DU CHEMIN VERT 75011 PARIS FRANCE	31/03/2014	100	911	5 155 500
21000076	62 RUE GLACIERE 75013 PARIS FRANCE	20/06/2014	100	929	4 850 000
<b>SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT</b>				<b>1 840</b>	<b>10 005 500</b>

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

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

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

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

<b>TOTAL SCPI Aestiam Pierre Rendement</b>				<b>163 165</b>	<b>348 120 980</b>
--	--	--	--	----------------	--------------------

## 2.4 État des provisions

en k €	À nouveau au 01/01/2023	Dotation	Reprise liée aux arbitrages	Reprise	Solde au 31/12/2023
<b>1. POUR DÉPRÉCIATION</b>					
des comptes clients	-3 180	-3 847	105	-	-6 922
<b>2. POUR GROS ENTRETIEN</b>					
Provision pour gros entretien	-1 447	-993	1 248	35	-1 157
<b>3. POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
Risque sur redditions de charges (La Coupole)	-325	-277	325	-	-277
Protocole d'accord baisse de loyer	-262	-33	269	-	-26
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>-5 214</b>	<b>-5 149</b>	<b>1 947</b>	<b>35</b>	<b>-8 382</b>

## 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat 2022 était de 19 485 k€ : il a été distribué un dividende de 19 071 k€ et la différence, soit 414 k€, a été affectée sur le report à nouveau.

## 2.7 Variation du compte de report à nouveau

en k€

Conformément à la décision prise par les associés lors de l'assemblée générale mixte de juin 2017, afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existante, à chaque nouvelle souscription, il est procédé à la reconstitution du poste de report à nouveau en prélevant sur la prime d'émission. Néanmoins, au cours de l'exercice 2023, toutes les souscriptions ayant été compensées par des retraits de parts, il n'a pas été nécessaire de reconstituer le poste de report à nouveau.

Report à nouveau au 01/01/2023	1 445
Affectation du résultat 2022	414
Reconstitution du report à nouveau	0
<b>Total du report à nouveau au 31/12/2023</b>	<b>1 858</b>

## III. INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1 Produits à recevoir

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

en k€	Solde au 31/12/2023
Charges locatives à régulariser	700
Factures à établir	78
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>779</b>
Autres créances : Avoirs à recevoir	-
Autres créances : produits à recevoir	0
Autres créances : Etat produits à recevoir	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>779</b>

### 3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

en k€	Solde au 31/12/2023
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	-555
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	-123
Dettes d'exploitation - Locataires avoir à établir	-729
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-1 408</b>
Dettes diverses - Charges à payer	-
Dettes diverses - Charges d'état à payer	-809
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-809</b>
Dettes financières - Intérêts courus à payer	-84
<b>TOTAL</b>	<b>-2 301</b>

### 3.4 Produits constatés d'avance

en k€	31/12/2023
Paris rue de Berri - Séquestre notaire	-7
Paris rue de Maubeuge - Indemnité de déspecialisation	-2
Cannes - Avance travaux	-1
<b>TOTAL</b>	<b>-10</b>

### 3.7 Produits exceptionnels

en k€	31/12/2023
Paris - Indemnité de spécialisation	15
Saint-Germain-en-Laye - Reprise sur indemnité Locataire	5
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>



### 3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

La SCPI a remboursé sur l'exercice 3,5 M€ sur l'emprunt en cours à La Palatine ramenant le tirage de 13 M€ à 9,5 M€ sur un total de 18M€.

Pour rappel, deux autres emprunts sont toujours en cours et portent le montant total des emprunts à 41,5 M€ :

- Un emprunt auprès de la banque LCL de 22 M€ souscrit le 21/06/2021, pour une durée de 8 ans et au taux fixe de 1,76% ;
- Un emprunt auprès de la banque LCL de 10 M€ souscrit le 10/02/2022, à échéance du 31/12/2029 et au taux fixe de 2,27%.

Ventilation par maturité résiduelle (en K€)	jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNTS À TAUX FIXE</b>				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-	-32 000	-32 000
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-9 500	-	-9 500
<b>TOTAL GENERAL</b>	-	-9 500	-32 000	-41 500

### 3.10 Cession de parts

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

### 3.11 Engagements hors bilan

En garantie de l'emprunt de 10 M€, la SCPI a consenti à la banque LCL une promesse hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang portant sur les biens immobiliers suivants :

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

En garantie de l'emprunt de 22 M€ auprès de la banque LCL, la SCPI lui a consenti une promesse hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang portant sur un ensemble de biens immobiliers :

- 37-39 Rue Boulard à Paris XIV<sup>e</sup> ;
- 40 Rue du Chemin Vert à Paris XI<sup>e</sup> ;
- 161 Avenue Daumesnil à Paris XII<sup>e</sup> ;
- 81-81 Bis Rue Saint-Charles à Paris XV<sup>e</sup>.

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

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

### 3.12 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 393 790 K€.

### 3.13 Variation du capital

Sur l'exercice 2023, il a été souscrit 1 020 parts entièrement compensées par le retrait de 1 020 parts.

En parallèle, le fonds de remboursement mis en place en 2023 a permis le retrait de 12 967 parts sans compensation par des souscriptions.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2023 s'élève ainsi à 174 142 k€, divisé en 435.355 parts sociales de 400,00 € de valeur nominale.

### 3.14 Informations complémentaires

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

## DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2023

Détail de l'actif en k €	31/12/2023	31/12/2022
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>		
Bâtiments	347 782	350 988
Agencements	339	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
<b>Total terrains et constructions locatives</b>	<b>348 121</b>	<b>350 988</b>

<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>		
Locataires	8 941	7 846
Factures à établir	78	12
Charges à régulariser	700	318
Autres débiteurs	3 449	3 361
<b>Total locataires et comptes rattachés</b>	<b>13 169</b>	<b>11 537</b>

<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
TVA crédit	-	-
TVA déductible	26	34
TVA à régulariser	122	238
Produit à recevoir - Etat	-	-
Produit à recevoir	-	0
Avoirs à recevoir	121	95
Débiteurs divers	1	251
<b>Total autres créances</b>	<b>271</b>	<b>618</b>

<b>DISPONIBILITÉS</b>		
Comptes bancaires courants	3 675	10 974
Fonds de remboursement	0	4 000
Comptes à terme	-	-
<b>Total disponibilités</b>	<b>3 675</b>	<b>14 974</b>



DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2023

Détail de l'actif en k €	31/12/2023	31/12/2022
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Dettes bancaires	-41 500	-45 000
Comptes bancaires créditeurs	-	-22
Dépôts et cautionnements	-5 431	-5 401
Intérêts courus	-84	-21
Autres dettes financières	-	-
<b>Total dettes financières</b>	<b>-47 015</b>	<b>-50 444</b>

<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Factures Non Parvenues	-555	-408
Fournisseurs d'exploitation	-209	-433
Charges à régulariser	-123	-167
Locataires créditeurs	-419	-454
Dettes gérance	-133	-381
Avoirs à établir	-729	-1 487
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>-2 167</b>	<b>-3 330</b>

<b>DETTES DIVERSES</b>		
TVA	-1 959	-1 793
Charges d'état à payer	-809	-618
Associés	-5 092	-5 592
Autre	-0	-0
<b>Total dettes diverses</b>	<b>-7 860</b>	<b>-8 002</b>

## DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2023

Produits en k €	31/12/2023	31/12/2022
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>		
Refacturation provisions sur charges	1 656	1 623
Refacturation taxe foncière	1 948	1 840
Refacturation taxe bureaux	126	107
Divers refacturations	21	42
<b>Total charges refacturées</b>	<b>3 751</b>	<b>3 612</b>

<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Refacturations privatives assujetties à TVA	-	-
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,... )	2	159
<b>Total produits annexes</b>	<b>2</b>	<b>159</b>

<b>TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Indemnités d'assurance	20	209
<b>Total transferts de charges immobilières</b>	<b>20</b>	<b>209</b>

<b>TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	94	151
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	2	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	20	68
Frais de souscription d'emprunt	42	103
Commissions sur arbitrages	50	225
<b>Total transferts de charges d'exploitation</b>	<b>209</b>	<b>412</b>

<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits divers	20	23
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>20</b>	<b>23</b>

## DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2023

CHARGES en k €	31/12/2023	31/12/2022
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>		
Charges locatives non récupérables	-221	-369
Décret tertiaire	-14	-39
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>-235</b>	<b>-408</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges lots vacants	-248	-234
Taxes foncières non récupérables	-391	-367
Taxes bureaux non récupérables	-66	-78
Assurance	-52	-47
Taxes lots vacants	-10	-5
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>-766</b>	<b>-731</b>
<b>Rémunération gérance</b>	<b>-2 489</b>	<b>-2 476</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Honoraires experts	-88	-165
Honoraires commercialisation	-86	-46
Honoraires commissaires aux comptes	-58	-58
Honoraires avocats	-144	-112
Honoraires dépositaires	-51	-50
Honoraires architectes	-2	-1
Impôts et taxes	-145	-203
Information des associés	-23	-32
Conseils de surveillance	-27	-24
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-309
Charges exploitation diverses	-42	-124
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>-665</b>	<b>-1 125</b>
<b>CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES</b>		
Honoraires frais acquisition	-20	68
Commissions souscription	-96	-151
Commissions d'arbitrage	-50	-225
Commissions souscription emprunts	-42	-103
<b>Charges prélevées sur capitaux propres</b>	<b>-209</b>	<b>-412</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS</b>		
Dépréciation des créances douteuses	-3 847	-809
Dotation Provisions Risques et Charges	-309	-585
Amortissement frais d'acquisition	-	-
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions</b>	<b>-4 157</b>	<b>-1 393</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS</b>		
Dotations amortissements droit d'occupation	-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-	-
<b>Dotations aux amortissements immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 136	-829
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
<b>Charges financières</b>	<b>-1 136</b>	<b>-829</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Autres charges exceptionnelles	-	-84
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-84</b>



# CONSEIL DE SURVEILLANCE

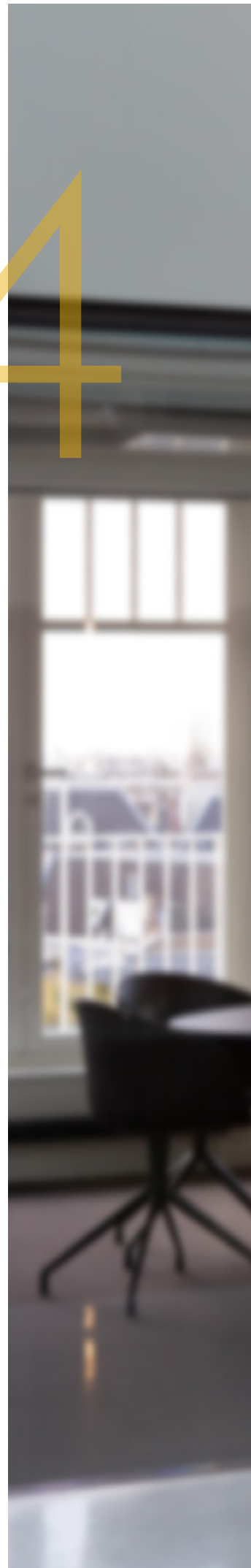
---



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

La totalité des mandats des 12 membres arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2021 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023, soit en juin 2024.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature à la suite de l'appel indéré dans le bulletin d'information n°23-4 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.

## À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 19 JUIN 2024



Mesdames, Messieurs les associés de Aestiam Pierre Rendement,

Conformément à l'article 20 du titre VI des statuts et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2023. Au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à plusieurs reprises pour examiner les comptes et échanger avec la Société de Gestion sur la stratégie de gestion adaptée à ce contexte particulier.

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

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 191 actifs immobiliers d'une surface totale de 163 165 m<sup>2</sup>, représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 348 120 980 euros. Ce patrimoine a fait l'objet d'une estimation annuelle par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, votre expert immobilier. Sa valeur s'établit à 393 789 700 euros au 31 décembre 2023. Notre SCPI ayant réalisé deux cessions au cours de l'exercice 2023, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2023, la valeur du patrimoine de la société ressort à 393 389 700 euros hors droits, contre 406 846 500 euros en 2022, faisant ainsi apparaître un retrait de 3,21 %. Le montant des loyers facturés en 2023 ressort à 26 791 257 euros pour 24 708 150 euros en 2022.

Le taux d'occupation financier moyen ASPIM de l'année 2023 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 95,57 %.

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 17 723 107 euros contre 19 484 905 euros en 2022.

Le résultat 2023 est donc en diminution de 9 % principalement en raison de la dotation pour douteux sur la Galerie Berri et l'exploitant NEHO.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre Société de Gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 41,46 euros par part en jouissance sur l'année entière.

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

Notre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 12 membres élus lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2021 pour une durée de trois ans. Ces mandats arrivent à échéance lors cette Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du 31 décembre 2023.

Tous les membres ont reconduit leur candidature pour un nouveau mandat, à l'exception de Monsieur Joël MAITRE, qui a été membre du Conseil pendant 17 ans. Nous exprimons notre profonde gratitude pour son dévouement au service des intérêts de notre SCPI.

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

**Pour le Conseil de Surveillance**  
**Monsieur Pierre ALZON**  
**Président**





1 avenue du  
Président Wilson  
75016 PARIS

Jean Louis David<sup>®</sup>  
INTERNATIONAL



# COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

**Révision Conseil Audit Expertise**  
Commissaire aux Comptes  
**Madame Hélène LEROY**

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

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





## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 174 142 000 € au 31 décembre 2023

Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

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

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

### RESPONSABILITES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 12 avril 2024

Révision Conseil Audit Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY



Révision Conseil Audit Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Betty RAMON



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

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

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2023

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 174 142 000 € au 31 décembre 2023

Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

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

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

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

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

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

### Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

### Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

#### Avec AESTIAM

Conformément aux statuts de votre SCPI, une commission d'arbitrage des actifs immobiliers est 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 ;

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2023 s'élève à la somme de 50.010 euros et a été imputée sur la réserve de plus et moins-values sur cessions d'actifs immobiliers.

Dans le cadre de la variabilité du capital, votre SCPI a versé à la société AESTIAM une commission de souscription correspondant à 10% HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2023 s'élève à la somme de 94.044 euros et a été imputée sur la prime d'émission.

Nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la société AESTIAM correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles.

Cette rémunération est calculée au taux de 10% sur les loyers hors taxes et produits financiers encaissés. Elle s'élève à 2.488.784 euros hors taxes pour l'exercice 2023.

Fait à Paris, le 12 avril 2024

Révision Conseil Audit Expertise

Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY

Commissaire aux Comptes  
Madame Betty RAMON



1 avenue du  
Président Wilson  
75008 PARIS





# ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE



## SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

### AESTIAM

S.A.S au capital de 400 000 €  
Siège social : 90 rue de Miromesnil - 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

Monsieur Alexandre CLAUDET a quitté la Société de gestion pour se consacrer à d'autres activités professionnelles. Monsieur Laurent LE à pris la présidence d'AESTIAM, succédant ainsi à Monsieur Alexandre CLAUDET.

**Président jusqu'au 15/04/2024 :**  
Monsieur **Alexandre CLAUDET**

**Président à partir du 15/04/2024 :**  
Monsieur **Laurent LE**

### INFORMATION DES ASSOCIES

Monsieur **Benjamin BERNARDET**  
**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 15 Juin 2020 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2025, mandat renouvelable en juin 2026.

## EXPERT IMMOBILIER

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

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

## DÉPOSITAIRE

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

*Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2024*

### Président

Monsieur Pierre ALZON  
22 rue Johnson – MAISONS LAFFITTE (78600)

### Secrétaire

Monsieur Bertrand DE GELOES  
4 Allée Prad Bihan - BP 150 - VANNES Cedex (56004)

### Membres

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

Monsieur Olivier BLICQ  
26 rue Rabelais - LILLE (59000)

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

Monsieur Michel ROLAND  
27 rue Cassette - PARIS (75006)

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

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

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

Société MMA VIE SA  
Représentée par Monsieur Xavier VALEAU  
10 bld Alexandre Oyon BP 23041 - LE MANS Cedex 01 (72003)

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

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

18 Rue Mouffetard  
75 005 PARIS





## 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 29 juin 2023, les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, et ce dans la limite de 650 € par personne et par réunion.

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

## REMUNERATION

Conformément à l'article «20 point 5 - Rémunération» des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 2023, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance est fixée à 18 000 €.

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

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

## EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

## DÉPOSITAIRE

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

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

## RAPPEL DU ROLE DE LA SOCIETE DE GESTION

- ▶ La société de gestion 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.
- ▶ Anime le marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- ▶ Veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- ▶ S'assure du respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.



# GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

## Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

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

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

Les principes d'organisation des contrôles reposent sur :

- La responsabilisation de l'ensemble des directions et des collaborateurs ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La séparation des fonctions opérationnelles et des contrôles (muraille de Chine) ;
- Un référentiel de procédures et de cartographies qui s'appliquent à l'ensemble des collaborateurs ;
- Un système d'information et d'outils métiers : PREMIANCE, pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles et UNICIA, pour la gestion des parts des associés (registre) ;
- La réalisation par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de contrôles de second niveau.

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

- Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables, par des contrôles complémentaires des responsables hiérarchiques. Ils englobent la mise en application des procédures et modes opératoires, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la qualité des contrôles (appréciation de la performance opérationnelle).
- Sur la base d'un plan de contrôle annuel, les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI qui a pour objectif de s'assurer de la complétude des contrôles de premier niveau effectués et de compléter les dispositifs existants.

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

- Les contrôles de troisième niveau sont réalisés indépendamment des contrôles permanents et couvrent l'ensemble de l'activité et des risques de la SCPI et de la Société de gestion. Pour réaliser ce suivi, AESTIAM s'appuie sur un cabinet externe spécialisé et dont l'intervention régulière (mensuelle) permet de procéder aux audits nécessaires pour l'amélioration du dispositif global. Un plan pluriannuel de contrôle vise à couvrir sur une période de trois ans la totalité des activités de la SCPI et de la Société de gestion.

Outre le dispositif de contrôle en trois niveaux, ce processus est complété par des contrôles externes indépendants :

- Des Commissaires aux comptes qui :
  - garantissent la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité sur les comptes annuels,
  - expriment une opinion sur l'efficacité du contrôle interne,
  - apprécient les informations mentionnées dans les comptes annuels et évaluent si les comptes reflètent les opérations de manière à en donner une image fidèle.
- Du Dépositaire qui consistent notamment à assurer :
  - la garde des actifs immobiliers (tenue de registre) dans les conditions fixées par la réglementation,
  - le suivi des flux des liquidités (cash monitoring),
  - le contrôle de la régularité des décisions de gestion (respect des ratios réglementaires et contractuels),
  - le suivi de la documentation de la SCPI à l'attention des investisseurs.
- Du Conseil de surveillance qui assiste AESTIAM dans ses tâches et présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. Le Conseil de surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui de tout document se rapportant à l'activité de la SCPI, fourni par AESTIAM à son initiative ou à la demande du Conseil.
- D'audits réalisés à la demande de l'actionnaire de la Société de gestion.

En tant que Société de gestion de FIA au sens de la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », AESTIAM a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et est soumise à son contrôle. AESTIAM s'assure du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM qui portent notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Conformément à ses obligations réglementaires, AESTIAM établit et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée, sur le plan fonctionnel et hiérarchique, des unités opérationnelles. Le Directeur Administratif et Financier assure la fonction de responsable gestion des risques et veille au respect des limites encadrant notamment les différents risques auxquels est exposée la SCPI (ex : risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels). La couverture des risques est résumée dans différentes cartographies aux regards des objectifs de la SCPI et de la Société de gestion.

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

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

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts et la note d'information qui mentionnent les risques liés à la typologie de la SCPI, informations disponibles sur le site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) - rubrique "Documentation" - Documentation réglementaire.

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 et dans le Code de déontologie de la gestion des SCPI de l'ASPIM ;

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

- La gestion des réclamations clients ;

- Les risques relatifs à la protection des données personnelles ;

- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;

- La fraude externe ;

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

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

- La veille juridique et réglementaire.

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

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

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

## Un contrôle qui intègre les enjeux extra-financiers

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

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



# RÉGLEMENTATION

## Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

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

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

Les collaborateurs sont également destinataires lors de leurs embauches du Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIIM, qui est applicable à l'ensemble du personnel.

Les collaborateurs exercent leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions régissant la Société de gestion en matière de déontologie : les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts personnels des collaborateurs ou aux intérêts propres de la Société de gestion.

## Protection des données personnelles (RGPD)

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

Ces données sont utilisées pour :

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

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

Dans ce cadre, les personnes concernées disposent :

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

Vous pouvez nous contacter par courrier en écrivant à l'adresse suivante : AESTIAM - Délégué à la Protection des Données (DPO) - 90 rue de Miromesnil - 75008 Paris, ou par mail à [dpo@aestiam.com](mailto:dpo@aestiam.com) ou à [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com), objet "RGPD".

## Traitement des réclamations

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

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

Vous pouvez nous contacter :

- Par courrier : AESTIAM - Service Relations Clients - 37 rue Edouard Vaillant, 37000 TOURS
- Par e-mail : [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)

La politique de gestion des réclamations est disponible sur le site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) – rubrique : "Nos dispositifs réglementaires - § 9. Réclamations".

## Provenance et origine des fonds

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

## Information des associés

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

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

## Dispositif disclosure

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

Ce règlement impose au Société de gestion de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union Européenne en matière de transparence et de communication extra-financière.

La politique d'investissement conduit à catégoriser la SCPI en article 6 au sens du Règlement Disclosure du 27 novembre 2019, qui ne prend pas en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité, ou qui n'a pas d'objectif d'investissement durable.

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



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

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

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

### Réglement "Taxonomie"

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

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

### Décret tertiaire

Le Décret tertiaire issu de la Loi ELAN impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires d'une surface minimum de 1 000 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

DEEPM a été retenue afin d'agrèger 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 Pierre Rendement, ce dispositif implique 31 % d'actifs concernés. (59 actifs sur 191)

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

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

Le rapport Article 29 de la LEC est publié annuellement sur la plateforme Climate Transparency Hub et sur le site internet d'AESTIAM : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) - rubrique "Documentation générale" - Rapport Art. 29 Loi Energie Climat.

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).

## PROFIL DE RISQUE AUQUEL LA SCPI EST EXPOSÉE

Les parts de la SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est fixée à au moins 10 ans. Les principaux risques auxquels s'expose toute souscription au acquisition de parts de la SCPI sont les suivants :

### Risque de perte en capital :

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital n'est pas garanti, ni protégé. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et peut connaître des phases de baisse. Ces variations peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs détenus par la

SCPI. Aucune assurance ne peut être donné quant à la performance des actifs immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs et à ce titre engendrer une baisse de la valeur du patrimoine de la SCPI. En cas de remboursement des parts, la somme récupérée peut être inférieure à la somme investie sur la durée de placement. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. La SCPI est investie conformément à ses statuts qui répond à un objectif de placement à long terme. Au cours de l'exercice 2023, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou contractuelles ou d'un niveau anormal d'investissement ou d'arbitrage.

## Risque lié à la liquidité :

La SCPI n'étant pas un produit coté, présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, le retrait des parts n'est pas garanti. Les conditions de sortie (délais, prix) peuvent varier de manière importante en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. Deux modes de cession sont possibles selon la nature de la SCPI :

- Pour les SCPI à capital variable, la vente est réalisée selon un prix fixé à l'avance par la société de gestion (prix de retrait = prix de souscription - frais de souscription). Le retrait de parts est exécutable s'il est compensé par une souscription.
- Pour les SCPI à capital fixe, il existe un marché secondaire qui permet à chaque associé de revendre ses parts. Le délai de cession dépend à la fois de la présence d'acheteurs sur le marché et du prix proposé à la vente.

Enfin, l'assemblée générale des associés de la SCPI peut décider de la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. AESTIAM suit le nombre de parts en attente de retrait et leur ancienneté.

La réalisation de stress tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles est mise en œuvre périodiquement pour identifier et analyser les paramètres de risques afin d'évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière.

## Risque lié au marché immobilier :

Des facteurs liés au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés notamment :

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

Des indicateurs internes rendent compte régulièrement :

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

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

et d'arbitrage. Les décisions d'investissement et d'arbitrage sont prises de manière collégiale et non à la seule initiative d'un gérant.

## Risque lié au crédit (SCPI) :

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

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

La Société de gestion suit régulièrement les encours d'emprunts, les taux, les échéances et le ratio d'endettement de la SCPI.

## Risque lié au crédit (Investisseur) :

En cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts et supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut ne pas couvrir le remboursement du crédit.

## Risque lié à l'effet de levier :

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

## Risque de contrepartie :

La SCPI peut être sujette à ce risque notamment le risque de défaillance économique d'un locataire. Les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers. Ce risque est analysé au travers de différents indicateurs qui sont notamment le poids des locataires de la SCPI, le suivi des échéances des baux, le suivi des contentieux, etc.

La SCPI peut être sujette au risque lié à l'utilisation d'emprunt contracté auprès d'un établissement bancaire. La SCPI ne recourt pas exclusivement à des notations de crédit émises par les agences de notation. Le risque résulte que la contrepartie d'une opération de financement peut faillir à ses obligations avant que l'opération soit réglée de manière définitive.

Le risque de contrepartie sur les placements de trésorerie est limité par les types d'instruments financiers autorisés : certificats de dépôts, titres de créances négociables ou produits de trésorerie à court terme.

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

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

### Risque de durabilité :

Le risque en matière de durabilité se définit comme un événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

La Société de gestion s'est engagée dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine notamment dans le cadre d'un programme de la labellisation ISR Immobilier des SCPI.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) repose sur une campagne de collecte de données auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

### Risque de conflits d'intérêts :

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

### Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de défaillance dans le respect des processus internes : risque

juridique, risque résultant de règlement financier, risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers.

Le suivi du risque opérationnel s'effectue également sur une analyse des réclamations et des incidents remontées à la Conformité. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire en cas de détection.

### Risque lié à la gestion discrétionnaire :

Ce risque résulte de la sélection par les gérants d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou sur les immeubles les plus performants.

### Risque fiscal :

Le rendement de la SCPI peut être impactée par la fiscalité applicable dans les pays dans lesquels la SCPI peut détenir des actifs et de l'existence ou non de conventions fiscales que la France a pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés. Les conventions fiscales visent à éviter une double imposition des revenus pour les associés résidents en France sous certaines conditions (crédit d'impôt ou exonération). Les risques liés à l'évolution de la réglementation fiscale applicables à l'immobilier peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

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

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

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

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

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

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

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel (soit 44 collaborateurs au 31 décembre 2023) s'élève à 2 939 k€. Ce montant se décompose comme suit :

► Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 747 k€, soit 93.5 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

► Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 191 k€ soit 6.5% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

► Montant total des rémunérations du personnel identifié comme étant des preneurs de risques (dirigeants 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 (6 personnes au 31 décembre 2023) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 1 015 k€.





81/81 bis Rue  
Saint-Charles  
75015 PARIS



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

---

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

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

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









# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

### 1<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 2023, 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 174 142 000 € composé de 435 355 parts sociales au nominal de 400 euros.

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos au 31 décembre 2023.

### 2<sup>ème</sup> résolution

#### Approbation de l'affectation du résultat 2023

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 17 723 108 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2023	17 723 108 €
Report à nouveau	1 858 314 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	- €
<b>Résultat disponible</b>	<b>19 581 422 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 18 165 994 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 415 428 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 40,45 € en 2023.

### 3<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.

### 4<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 2023,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION,

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2023 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	300 199 359 €	689,55 €
Valeur de réalisation	347 024 789 €	797,11 €
Valeur de reconstitution	418 407 478 €	961,07 €

### 5<sup>ème</sup> résolution

#### Cessions d'actifs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'exercice 2023 :

- En avril 2023, la SCPI a cédé 741 m<sup>2</sup> de bureaux situés Tour Eve La Défense à Puteaux (92) pour un montant de 2 084 000 € net vendeur.
- En mai 2023, la SCPI a cédé 1 200 m<sup>2</sup> de commerces situés Le Chêne St-Armand à Saint-Dizier (52) pour un montant de 750 000 € net vendeur.

### 6<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 l'article 16 (Attributions et pouvoirs) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, dans les conditions fixées par l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans une limite de 30 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme. Etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder 20 % de la capitalisation de la SCPI.

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

### 7<sup>ème</sup> résolution

#### Frais de déplacement

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

### 8<sup>ème</sup> résolution

#### Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la société de gestion à verser, à titre de jetons de présence, une somme globale de 18 000 € qui sera répartie entre les membres du Conseil de Surveillance, et ce conformément à l'article 20-5 des statuts.

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

### 9<sup>ème</sup> résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2025 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Aestiam Pierre Rendement dans l'exercice de leur mandat es qualité. La prime 2024, d'un montant de 2 048 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,004 € par part, est prise en charge par la SCPI.

### 10<sup>ème</sup> résolution

#### Dotation du fonds de remboursement

L'assemblée générale,

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

- que l'allocation au fonds de remboursement des parts correspondra désormais à un montant maximum défini dans la limite du plus bas des plafonds suivants:

- a) du prix de retrait de toutes les parts en attente de retrait par voie de compensation et,

- b) des capacités annuelles de la Société déduction faite des sommes déjà affectées au fonds de remboursement.

- d'autoriser la société de gestion à allouer au fonds de remboursement une ou plusieurs tranches et dans la limite du plafond mentionné ci-dessus des sommes prélevées sur les cessions d'éléments d'actifs réalisés à compter du 1er septembre 2022, dès lors que les parts en attente de remboursement représentent à la date d'allocation effective au fonds de remboursement, plus de 0,5 % du montant du capital de la société, et jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;

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

- décide que les remboursements seront effectués sur la base de 720,00€ par part, correspondant à la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale diminuée de 9,67 % ;

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

- prend acte que tout associé ayant refusé le remboursement par le biais du fonds de remboursement ne se verra pas proposer à nouveau cette faculté (i) avant un délai de douze mois à compter de la réception par la société de gestion de la notification de son refus ou au terme du délai de réponse qui lui était imparti et (ii) une fois le fonds de remboursement proposé, de manière chronologique, une première fois à tous les associés pour lesquels il n'a pas été proposé.

### 11<sup>ème</sup> résolution

#### Renouvellement de l'expert immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION dont le siège social est situé 167 quai de la bataille de Stalingrad à Issy-Les Moulineaux en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, soit au plus tard en juin 2029 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

### 12<sup>ème</sup> résolution

#### Election des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant :

- d'une part l'échéance des douze mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : M. ALZON Pierre, M. DE GELOES Bertrand, M. BATTISTELLI Antoine, M. BLICQ Olivier, M. BOUGET Yves, M. ROLAND Michel, M. SCHWARTZ Eric, SARL CSIM représentée par Mme PONTABRY Dany, SC LA PERRIERE représentée par M. MAITRE Joël, MMA VIE SA représentée par M. VALEAU Xavier, SARL PROJEC représentée par M. PROCUREUR Jean-Pierre, Société SNRT représentée par M. CHUPIN Dominique,

- d'autre part, au vu des candidatures exprimées de :

Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts (TP/NP/USU)	Membres du Conseil depuis	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
ALZON Pierre	1963	MAISONS-LAFFITTE (78)	879	2006	2	Président de la Sté RCI-Jeux
BATTISTELLI Antoine	1953	NEUILLY SUR SEINE (92)	150	2012		Trésorier de la Fondation des mines
BLICQ Olivier	1957	LILLE (59)	10	2002	14	Investisseur privé
BOUGET Yves	1952	DINAN (22)	462	2018	4	Retraité (Kinésithérapeute libéral)
SARL CSIM Mme PONTABRY Dany		CANNES (06)	500	2015	3	
DE GELOES Bertrand	1947	VANNES (56)	314	2002	10	Chef d'entreprise
MMA VIE SA représentée par M. VALEAU Xavier		LE MANS (72)	17 175	2002		
SARL PROJEC représentée par M. PROCUREUR Jean-Pierre		CHAUMONT (52)	1 209	2018	2	
ROLAND Michel	1944	PARIS (75)	673	2002	1	Avocat
SNRT SA représentée par M. CHUPIN Dominique		BORDEAUX (33)	4 286	2006	10	
SCHWARTZ Eric	1961	COURBEVOIE (92)	510	2021	3	Président de la SAS Sunesis
BONISCHOT Hervé	1964	CHAMPIGNEULLES (54)	90		3	Gestionnaire pour compte propre
CATTIN Michel	1948	CHAPELLE D'HUIN (25)	110		15	Consultant en stratégie auprès d'un réseau d'exploitations agricoles
DESMAREST Christian	1961	SAINT ISMIER (38)	25		5	Ingénieur dans le secteur de la construction électrique



Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts (TP/NP/USU)	Membres du Conseil depuis	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
DURAND Philippe	1961	PARIS (75)	23			Directeur Pilotage & Contrôles, société Uptevia
JONIAUX Christophe	1977	SAINT LOUBES (33)	14			Responsable administratif et financier
KIMMEL Olivier	1978	CROZON (29)	18		2	Conseiller en immobilier pour le réseau Axo
SAS LAFFITTE INVESTISSEMENT LENFANT David		PARIS (75)	104		2	
LORAND Patrick	1953	LE TOUQUET (62)	160			Gérant d'une Société de formations
MOLIERE Jean-Pierre	1965	LE PECQ (78)	119		2	Directeur d'Opérations Immobilières
SCI OSOLEIL représentée par M. ROL Aurélien		LEVALLOIS PERRET (92)	104		2	
PARE Jean-Yves	1961	CARQUEFOU (44)	40		1	Responsable administratif cabinet de courtage en assurance de personnes
RONCIERE Emmanuel	1985	BARENTIN (76)	11			Proviseur adjoint du Lycée professionnel éducation national
WILBERT Philippe	1961	SAINT JEAN DE LUZ (64)	212			Administrateur adjoint de la Croix Rouge Française Direction territoriale 33

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

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

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

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

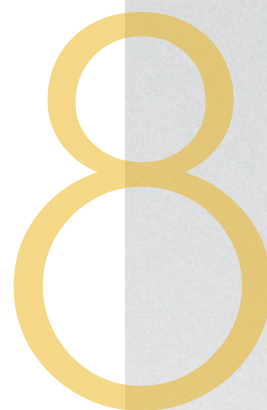
### 13<sup>ème</sup> résolution

#### Pouvoirs

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

# *GLOSSAIRE*

---







## A

### **Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP)**

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

### **Agrément SCPI**

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

### **Acompte sur dividende**

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

### **Arbitrage**

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

### **AMF (Autorité des Marchés Financiers)**

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

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

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

### **Assemblée Générale Ordinaire**

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

### **Assemblée Générale Extraordinaire**

Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

### **Augmentation de capital**

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

### **Associé**

Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

## B

### **Bulletin d'information trimestriel**

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

## C

### **Capital fixe**

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

### **Capital social**

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

### **Capital variable**

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

### **Capitalisation**

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

### **Collecte brute**

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

### **Collecte nette**

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

### **Commissaire aux comptes**

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

### **Commission de souscription**

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

### **Confrontation**

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

### **Conseil de surveillance**

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

## D

### **Délai de jouissance**

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

### **Démembrement de propriété**

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

### **Dépositaire**

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

### **Directive AIFM**

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

## Dividende

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

## DVM

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, la notion de "Rendement" a été remplacée par celle de "Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)". Son calcul est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire de l'année « N » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

## E

### ESG

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

### Expertise immobilière

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

## F

### Frais de gestion

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

### Franchise de loyer

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

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

## G

### Gré à gré

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

## I

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

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

### Immobilier d'entreprise

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

### ISR

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

## L

### LTV - Loan To Value

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

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

## M

### Marché des parts

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

### Marché primaire

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

### Marché secondaire

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

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

- Pour les SCPI à capital variable, le marché secondaire est régi sous la forme d'un rachat de parts compensé

par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation.

### Mutualisation

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

## N

### Nantissement

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

### Note d'information

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

## P

### Parts en attente de cession

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

### Prime d'émission

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

### Prix de souscription

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

### Prix acquéreur

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

### Prix de retrait

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

## Prix d'exécution

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

## Provision pour gris 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.

# S

## SCPI

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

rendement) ou en immobilier résidentiel (SCPI fiscale).

## Société de Gestion

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

## Statuts

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

# T

## Taux de rendement interne (TRI)

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

## Taux de distribution (TD)

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

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

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

## Taux d'occupation physique (TOP)

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

# V

## Valeur comptable

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

## Valeur de retrait

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

## Valeur vénale

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

## Valeur de réalisation

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

## Valeur de reconstitution

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

## Valorisation

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

# W

## WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

## WALT

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



33 Rue du Hameau  
75015 PARIS



# NOTES

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



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



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

---





**Aestiam**  
Pierre  
Rendement

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

**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  
90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS  
Agrément AMF n°GP-14000024  
en date du 11 juillet 2014  
[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

