



# Aestiam

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE

**Aestiam  
Pierre Rendement**

| SCPI à capital variable

**RAPPORT ANNUEL  
2020**

# 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 n°19-16 du 9 août 2019

Capital statutaire maximum 260 000 000 €

Type de SCPI Commerces

Capital Variable

1	ÉDITO	2
	CHIFFRES CLÉS	3
2	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	6
	TABLEAU CHIFFRES CLÉS	12
	MARCHÉ DES PARTS	13
	PATRIMOINE	16
	RÉGIME FISCAL DES REVENUS	26
3	COMPTES DE L'EXERCICE	28
4	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	50
5	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	56
6	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	61
7	ORGANE DE DIRECTION / PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE / RÉGLEMENTATION	66
8	GLOSSAIRE	74



# ÉDITO

L'année 2020, c'est une évidence, restera l'année du Covid-19. D'abord, pour ses conséquences sanitaires sur les populations du monde entier et pour ses impacts sur les économies. Mais également pour les contraintes induites dans la gestion des SCPI, et donc d'Aestiam Pierre Rendement.

Mais 2020, c'est également l'arrivée d'un nouvel actionnaire et d'une nouvelle gouvernance pour la société Foncia Pierre Gestion, qui a changé de nom en juin dernier pour devenir AESTIAM et prendre une nouvelle identité visuelle. Et ce sont plus de moyens pour renforcer ses équipes et développer ses processus d'information, de suivi et de pilotage, afin de perfectionner encore la gestion de ses fonds ; et de nouveaux services à destination des associés des SCPI, tel que l'espace privatif et sécurisé du site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

Dans ce contexte de pandémie, l'immobilier d'entreprise a été éprouvé, à des degrés divers selon les secteurs d'activité et donc selon les typologies d'actifs. Il a montré sa capacité à résister, notamment au travers des SCPI dont la résilience est un gage de sécurité.

Alors que les activités commerciales ont été parmi les plus touchées par les mesures sanitaires, Aestiam Pierre Rendement parvient à offrir sur cet exercice un TDVM de 3,43%. Par ailleurs, les valeurs d'expertise des actifs commerciaux se tiennent correctement grâce à une part importante de commerces de pied d'immeubles et des localisations de qualité avec notamment un quart du patrimoine à Paris. En revanche, cette année, les valeurs des hôtels et séminaires, qui représentent un cinquième du patrimoine, enregistrent un repli.

Avec une large majorité de ses loyers issue d'activités non concurrencées par le e-commerce, une diversification sur une douzaine de secteurs d'activité, et grâce au développement de la vaccination qui doit nous ramener à une vie plus « normale », Aestiam Pierre Rendement offre des garanties de rebond importantes. Parmi celles-ci, notons que des opportunités d'investissement intéressantes commencent à apparaître sur cette classe d'actifs des commerces sur laquelle Aestiam Pierre Rendement se recentrera lors de ses prochains investissements.



Alexandre Claudet  
Président directeur général - AESTIAM

# CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2020



**430 M€**

CAPITALISATION



**448 322**

NOMBRE DE PARTS



**211**

NOMBRE D'ACTIFS



**6 737**

NOMBRE D'ASSOCIÉS



**32,94 €**

DIVIDENDE VERSÉ  
PAR PART



**922,00 €**

PRIX DE SOUSCRIPTION

1 avenue du Président Wilson 75016 PARIS





## MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

**AESTIAM** est le nouveau nom de Foncia Pierre Gestion, depuis juin 2020, à la suite du rachat de la société de gestion par BlackFin Capital Partners.

Ce changement de nom est l'occasion pour la nouvelle équipe dirigeante d'AESTIAM de mettre en exergue les valeurs qui guident et guideront le développement de la société de gestion. Les femmes et les hommes qui y travaillent, œuvrent quotidiennement pour que AESTIAM :

- s'affirme comme **un spécialiste de l'immobilier d'entreprise**
- consolide son statut de **société de gestion indépendante**
- vous offre **une qualité de service à la hauteur de vos attentes et de vos besoins de transparence**

### ► Se renforcer pour vous offrir de nouveaux services et de nouveaux outils

De nouvelles compétences sont arrivées tout au long de l'année 2020 avec un seul et unique objectif : renforcer encore nos savoir-faire et satisfaire la confiance que vous nous témoignez

### ► L'origine de cette nouvelle marque ?

- De la mythologie grecque... il s'agit d'une déclinaison du nom de la déesse de la cité, du foyer et du feu sacré : **Hestia**, mettant ainsi en avant **l'usage de l'immobilier par l'Homme**
- Et pour être clairement identifiée en tant que société de gestion de SCPI, l'**acronyme « am » pour asset-management y a été adjoint**
- On retrouve dans la phonétique « **ESTIME** », celle que nous portons à nos clients ou encore « **ESTIMATION** » qui reflète la valeur des actifs de vos SCPI



### ► Une SCPI, un nom, une couleur



Une nouvelle image, de nouvelles dénominations de vos SCPI et surtout une identité visuelle pour chacune d'entre elle pour vous permettre de les identifier aisément ainsi que leur documentation qu'elle soit commerciale ou contractuelle.



Dossier de souscription

AESTIAM est à votre écoute.

Soucieuse de mieux vous informer et à votre demande, nous avons repris la formule des bulletins trimestriels d'information plutôt que l'alternance bulletin semestriel - lettre L'Essentiel.



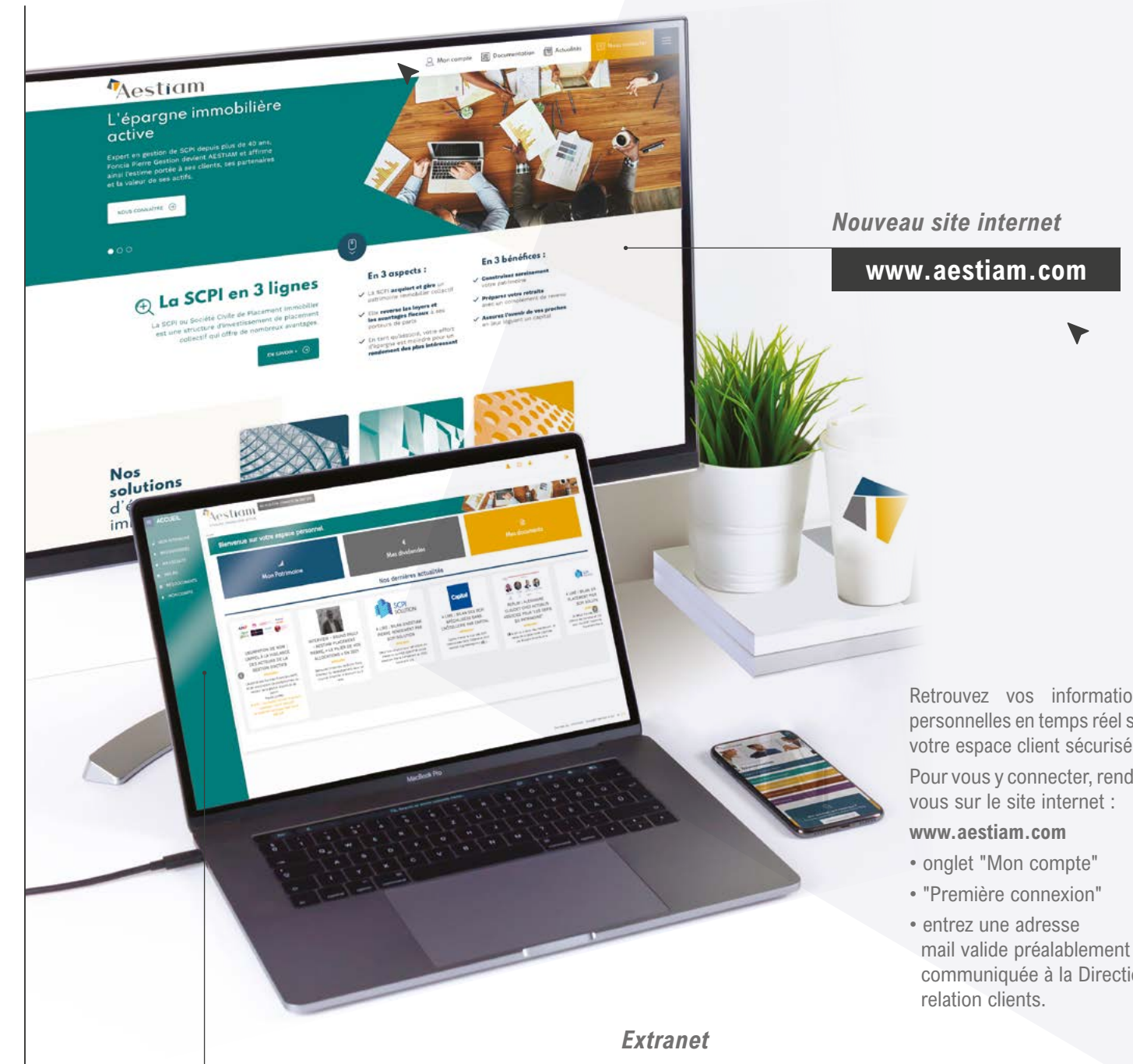
La régularité d'un même format clarifie la communication des informations, toujours dans une volonté de transparence.

## NOUVEAUX SERVICES

**Pour vous faciliter la vie et pour que vous soyez plus proche de votre épargne, AESTIAM vous accompagne avec une gamme complète de services, parmi ceux-ci :**

- **Un nouveau site internet** repensé pour une meilleure lisibilité et à jour de toutes nos actualités et documents réglementaires, celui-ci a également été agrémenté de services tels que l'accès à votre compte personnel via un Extranet sécurisé ou encore un simulateur d'investissement.
- **Un extranet** sécurisé qui vous permet de consulter et de télécharger vos informations et documents mais

également de nous faire part de vos modifications d'adresse, de RIB ou encore de situation familiale. Il vous permet également d'opter pour la dématérialisation des échanges, envoi par mail de la distribution de revenus, des bulletins d'information, de la fiscalité, des convocations aux Assemblées générales...



Nouveau site internet

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

Extranet

Nouvel espace client sécurisé

Retrouvez vos informations personnelles en temps réel sur votre espace client sécurisé.

Pour vous y connecter, rendez vous sur le site internet :

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

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



# 2 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Alors que les activités commerciales ont été parmi les plus touchées par les mesures sanitaires, Aestiam Pierre Rendement parvient à offrir sur cet exercice un TDVM de 3,43%. Par ailleurs, les valeurs d'expertise des actifs commerciaux se tiennent correctement grâce à une part importante de commerces de pied d'immeubles et des localisations de qualité avec notamment un quart du patrimoine à Paris. En revanche, cette année, les valeurs des hôtels et séminaires, qui représentent un cinquième du patrimoine, enregistrent un repli.

Avec une large majorité de ses loyers issue d'activités non concurrencées par le e-commerce, une diversification sur une douzaine de secteurs d'activité, et grâce au développement de la vaccination qui doit nous ramener à une vie plus «normale», Aestiam Pierre Rendement offre des garanties de rebond importantes. Parmi celles-ci, notons que des opportunités d'investissement intéressantes commencent à apparaître sur la classe d'actif des commerces sur laquelle Aestiam Pierre Rendement se recentrera lors de ses prochains investissements.

53 Avenue Joffre 77450 ESBLY





## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

### 2020 : un environnement économique inédit, une croissance économique stoppée

L'année 2020 s'est ouverte par la propagation de la COVID-19, déclenchant une pandémie qui allait rapidement devenir mondiale. Dès le premier semestre, les conséquences des mesures sanitaires prises par les États provoquent une quasi-récession industrielle, même si l'année se conclut sur une orientation positive de la production industrielle mondiale. Mais seule l'Asie, hors Japon, efface les pertes du premier confinement. La plupart des économies occidentales terminent sur une baisse historique de leur PIB. Au global, le PIB mondial recule de près de 4%, masquant de fortes disparités entre pays, zones géographiques et secteurs d'activités.

La zone euro voit sa croissance économique s'établir à -6,1 % sur l'année 2020 (source Eurostat). Mais des écarts importants apparaissent selon les pays, en fonction des mesures sanitaires prises par les gouvernements et du poids des secteurs gagnants ou perdants dans leur économie (-3,7 % aux Pays-Bas, -4,9 % en Allemagne, -8,9 % en Italie et -10,8 % en Espagne).

Côté France, l'économie a mieux résisté au deuxième confinement à l'automne, avec un recul du PIB de 1,3 % sur le seul dernier trimestre, pénalisé surtout par la chute de la consommation des ménages tandis que l'investissement et le commerce extérieur se sont redressés.

Après un premier confinement dur entre mars et mai, la perte d'activité a été plus modérée lors du deuxième confinement de l'automne. Et sur le dernier trimestre, le PIB est inférieur de 5 % à son niveau un an auparavant. La consommation a de nouveau baissé fortement de 5,4 % sur cette période, en raison des fermetures de commerces, après un rebond de 18,2 % au trimestre précédent. À l'inverse, l'investissement a poursuivi sa reprise, en hausse de 2,4 %.

Par ailleurs, les exportations ont augmenté davantage que les importations en fin d'année, ce qui fait que le commerce extérieur contribue positivement à l'évolution du PIB au dernier trimestre.

Après une croissance de 1,5 % en 2019, l'une des plus importantes de la zone euro, l'année 2020 est, avec une chute de 8,1 % du PIB, celle d'une récession record pour la France depuis la Seconde Guerre mondiale. La consommation des ménages chute de 7,1 % sur l'ensemble de l'année. L'investissement a lui reculé de 9,8%, quand les exportations ont plongé de 16,7 % et les importations de 11,6 %.

Dans ce contexte, de nombreux déséquilibres apparaissent, liés à l'envolée du poids de la dette publique et privée, à la hausse spectaculaire de l'épargne des ménages ou encore au faible ajustement de l'emploi. En 2020 selon l'INSEE, le taux de chômage atteint 8 % en moyenne sur l'année, soit 0,4 point de moins qu'en 2019. Toutefois, cette diminution est à nuancer et s'explique notamment par les mesures de soutien à l'économie mises en place par le gouvernement.

### La sphère financière résiste

Après un plongeon à la fin du premier trimestre, les marchés financiers ont fait preuve d'une résilience remarquable, boostés en novembre par une vaccination qui devient réalité, promesse d'un retour à une vie « normale ». Ils clôturent l'année en hausse aux États-Unis, en léger recul en Europe par rapport à début 2019.

Les émissions de titres privés ont atteint des records sur les marchés obligataires.

Dans un souci permanent de soutien à l'activité économique, la Banque Centrale Européenne a maintenu sa politique monétaire très accommodante. Les taux d'intérêt restent historiquement bas. L'OAT 10 ans affiche un taux à -0,34 % en fin d'année.

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

### La pandémie, les mesures sanitaires et leurs conséquences

Un an après le début de la crise de la COVID-19, aucune région du monde n'a été épargnée par la récession en 2020. Au premier semestre, face à l'expansion de la pandémie à partir de mars, les gouvernements ont mis en place des mesures de confinement des populations particulièrement restrictives. Ces mesures ont précipité les pays dans une violente récession. Au troisième trimestre, l'activité a pu profiter d'un rattrapage partiel, à la faveur d'une levée partielle des restrictions induite par le ralentissement prononcé des contaminations durant l'été. Enfin, la résurgence de l'épidémie, tout particulièrement en Europe, à l'automne, a déclenché une nouvelle vague de restrictions. Le rebond d'activité du troisième trimestre 2020 n'a donc été que temporaire.

En France, un premier confinement strict a été mis en place entre mi-mars et mi-mai. Les possibilités de sorties étaient extrêmement réduites et la fermeture administrative des commerces dits « non essentiels » a concerné pratiquement toutes les activités en dehors des commerces alimentaires et des pharmacies.

Devant une seconde vague épidémique importante, la mise en place le 30 octobre, pour une durée d'un mois, d'un second confinement un peu moins contraignant a provoqué à nouveau la fermeture des commerces dits « non essentiels », la liste des commerces pouvant rester ouverts s'étant un peu élargie. Certains types de commerces n'ont pas obtenu l'autorisation de rouvrir, tels que les bars, restaurants ou salles de sports.

Différentes mesures d'accompagnements ont été proposées par le gouvernement qui a souhaité que les bailleurs puissent soutenir les locataires les plus fragiles dans ces périodes de fermetures. En légiférant, il a établi les conditions d'éligibilité aux aménagements de loyers des TPE lors du premier confinement puis a mis en place le principe d'un crédit d'impôt de 50 % au profit des bailleurs qui annuleraient le loyer du mois de novembre de certains locataires des secteurs les plus en difficulté (le loyer étant pris à 100 % pour les entreprises de moins de 250 salariés et à hauteur des deux tiers pour celles comptant entre 250 et 5000 salariés).

### 2021, perspectives

Après une troisième vague violente de COVID-19 à travers le monde au printemps 2021, qui se traduit par diverses mesures sanitaires telles qu'en France, couvre-feu, restrictions de circulation et fermetures de commerces dits « non essentiels », et bien que la pandémie soit loin d'être maîtrisée, les perspectives d'un rebond se dessinent de plus en plus clairement. Il s'appuiera sur deux piliers. D'abord, la vaccination qui semble la seule issue à un retour à la « vie normale » et qui semble faire ses preuves dans les pays où les campagnes sont les plus avancées. Ensuite, sur les soutiens budgétaires et les différents plans de relance, notamment aux États-Unis et en Europe.

### Le Marché des SCPI en 2020

À la fin de l'année 2020, la capitalisation des SCPI atteignait 71,4 milliards d'euros soit une hausse de 9 % par rapport à l'année précédente.

L'année 2020 a été marquée par un niveau de collecte des SCPI soutenu malgré le contexte de crise sanitaire. En effet, avec plus de 6 milliards d'euros collectés sur l'année elle constitue la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI malgré un repli de 30 % par rapport à 2019. Ce niveau de collecte s'explique par un très bon début d'année avec 2,6 milliards d'euros collectés et aussi par un rebond au cours du quatrième trimestre avec 1,6 milliard d'euros.

Le marché secondaire s'est maintenu quasiment au même niveau que l'année dernière à la fois en termes de valeur des parts (1,76 % vs 1,53 % en 2019) et de parts en attente (0,15 % vs 0,12 % en 2019).

Du côté performance, les SCPI Immobilier d'entreprise ont maintenu un niveau de distribution attractif de +4,18 % (contre 4,4% en 2019). La variation du prix moyen de la part (VPM) affiche une hausse de +1,12 % du fait de la revalorisation de prix de part en début d'année. Sur le second semestre, les prix de parts sont restés stables.

Le volume des investissements réalisés par les SCPI est en baisse par rapport à 2019, effectivement elles ont réalisé pour 8,4 milliards d'euros d'acquisitions en 2020, contre 9,2 milliards d'euros en 2019 en favorisant la classe d'actif bureaux (65 %) et locaux commerciaux (15 %) et en ciblant l'étranger pour 40 %, l'Ile de France pour 38 % et 22 % en régions.

Le volume des actifs arbitrés au cours de l'année est également en légère baisse (1,2 milliard d'euros vs 1,7 milliard d'euros en 2019) et centré sur du bureau (77 %) situé en Ile de France (70 %).



18 rue Mouffetard 75005 PARIS



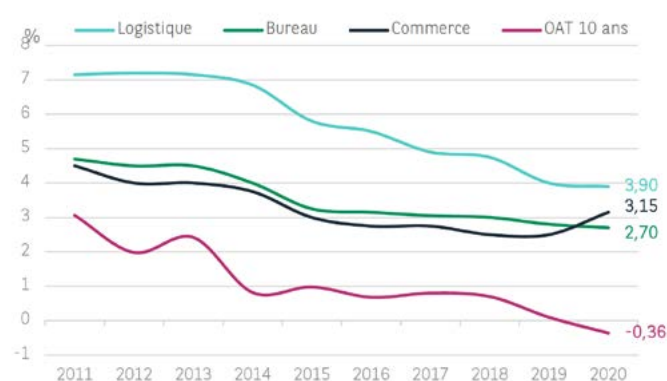
# LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

## Le Marché Immobilier en France en 2020

### Investissement :

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, en France, en 2020 est en recul de 35 % par rapport à 2019 qui fut une année exceptionnelle. Les volumes investis cette année, sont de l'ordre de 28 milliards d'euros ce qui se rapproche de la moyenne décennale. On note également un recentrage des investisseurs sur leur marché domestique avec 63 % d'investisseurs français, une nouvelle contraction du taux de rendement prime bureaux à 2,70 % ainsi qu'un recentrage des investissements sécurisés.

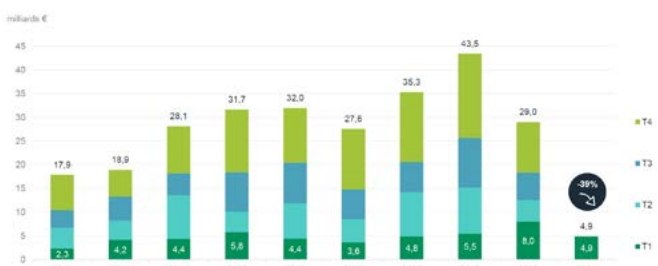
### Historique des taux de rendement "prime" & OAT 10 ans



source BNP PRE

### Investissement en immobilier d'entreprise en France

#### Historique des montants investis



source BNP PRE

### Bureaux

Le marché d'investissement en immobilier de bureau est en baisse de 29 % par rapport à 2019 avec 18,6 milliards d'euros investis. En Ile de France, avec un volume de 2,4 milliards d'euros qui comprend principalement de grandes transactions supérieures à 400 millions d'euros (futur siège d'ENGIE à la Garenne-Colombes ; Citylights à Boulogne Billancourt). En région, 2,5 milliards d'euros ont été engagés dont 42 % dans la métropole lyonnaise. Le taux de rendement "prime" (c'est-à-dire des meilleurs actifs) sur la classe d'actifs bureaux est en baisse et atteint un nouveau record à 2,70 % soit 10 points de base de contraction comparé à l'année dernière.

### Commerces

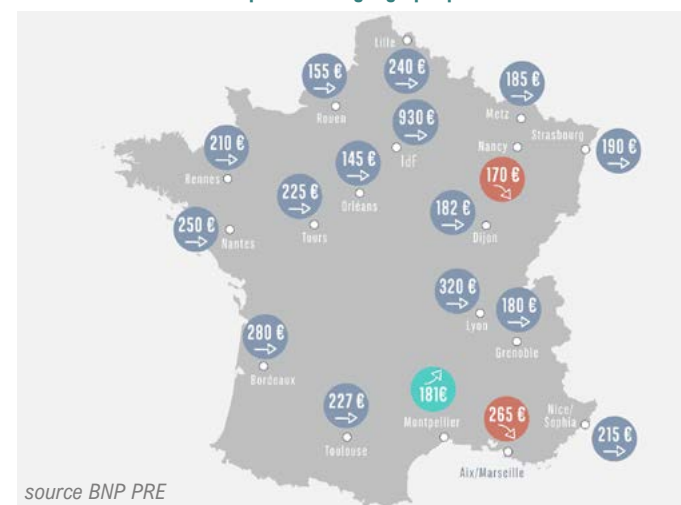
Les montants investis en commerce sont en baisse de 37 % par rapport à 2019, pour s'établir à 4,4 milliards d'euros en 2020. Cela inclut la vente d'un portefeuille d'1 milliard d'euros ainsi que deux transactions significatives à Paris. Après plusieurs années de baisse, le taux de rendement prime des commerces est reparti à la hausse et atteint 3,15 % contre 2,50 % à fin d'année 2019.

### Hôtels

Avec un volume de transaction de 871 millions d'euros (soit une baisse de 67 % par rapport à 2019) le marché de l'hôtellerie a clairement marqué le pas en 2020 face aux contraintes de déplacement. Ce faible niveau de transaction est principalement marqué par le manque de produits sur l'année. On note également un troisième trimestre atone mais le marché de la transaction termine l'année sur une meilleure note avec 262 millions d'euros. De nombreux acteurs se sont positionnés sur des produits en VEFA (vente en état futur d'achèvement) témoignant de leur confiance dans les fondamentaux du marché et sa capacité à rebondir.

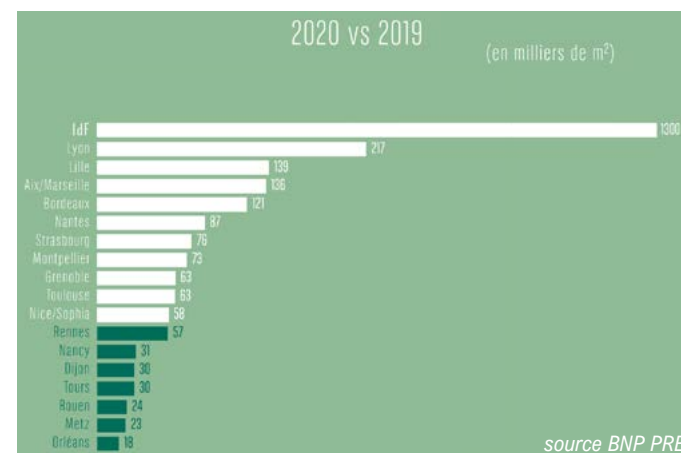
### Locatif :

#### Valeur locative de marché par secteur géographique



source BNP PRE

#### Volume des transactions locatives



source BNP PRE

### Bureaux

L'impact de la crise sanitaire a débouché sur une année très chahutée sur le marché locatif des bureaux à la fois sur l'Ile de France et sur les Régions.

Avec 1,3 millions de m² placés en Ile de France, nous constatons une demande utilisateur en chute libre de 45 % par rapport à une très bonne année 2019. On observe, sur certains secteurs, une hausse de l'offre de surface à fin d'année 2020 qui se traduit par un taux de vacance de 6,8% comparé à 5 % à fin 2019. Les loyers sont toujours orientés à la hausse sur l'année mais on note une inflexion depuis le milieu de l'année 2020 de l'ordre de 1 %.

Le constat est relativement similaire sur le marché des Régions avec 1,3 millions de m² placés sur l'année 2020, -36 % par rapport à l'année passée, corrélé à une hausse de +13 % de l'offre à un an. Encore une fois cette baisse est à deux vitesses, avec d'un côté les grandes surfaces fortement touchées (-64 %) et les petites plus résilientes (-18 %) et de l'autre les bureaux neufs (-46 %) plus impactés que les bureaux de seconde main (-28 %).

### Commerces

Une année difficile pour le marché locatif sur le commerce avec des moteurs de la demande frappés pleinement par la crise couplée à un développement du e-commerce. La tendance a été un maintien des loyers sur les meilleurs emplacements et une baisse significative sur les zones secondaires. Cependant, il faut noter une grande disparité entre les secteurs, certains se maintiennent (comme le sport, l'alimentaire spécialisé, l'équipement de la maison) et d'autres ont cruellement souffert (comme l'habillement, l'équipement de la personne ou les bijouteries).

### Hôtels

Cette situation inédite a impacté les taux d'occupation ainsi que le prix moyen des chambres d'hôtels sur cette année qui ont fortement chuté pour atterrir à 32,5 % (contre 69 % en 2019) et 77 € (contre 94 € en 2019). Les marchés régionaux font preuve de plus de résilience en accueillant la clientèle domestique lors de la saison estivale et d'autre part, les hôtels économiques accusent une baisse plus modérée grâce au retour progressif d'une clientèle professionnelle de proximité.

Sources : BNP PRE ; BPCE ; JLL ; IEIF

### Nouvelles tendances :

La pandémie de COVID-19 s'est avérée être un accélérateur de transformation de nos modes de vie, de consommation et de travail. Les grandes tendances qui s'en dégagent sont :

► Le Télétravail : volonté des salariés de pouvoir travailler n'importe où avec plus de mobilité et de flexibilité

► Les Services : mettre le bien-être au centre des préoccupations en apportant plus de services aux employés, comme la restauration, des services culturels, du sport et de la santé

► L'immobilier responsable : recherche de neutralité carbone, répondre au décret tertiaire, volonté d'intégrer une démarche ESG et ISR

Le bureau est en perpétuelle évolution et il faut bien prendre en compte ces changements pour répondre au mieux aux demandes des occupants. Nous intégrons pour cela une vision long terme afin de rendre le plus flexible possible nos espaces de travail. Des espaces qui doivent être prêts à évoluer, à s'adapter et à se moduler au fil du temps sans changement structurel, financier ou environnemental majeur.

# TABLEAU CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2020

	Global	Par part
Capital souscrit (nominal)	179 328 800,00 €	400,00 €
Nombre de parts	448 322	
Nombre d'associés	6 737	
Valeur vénale / Expertise	408 790 200,00€	911,82 €
Valeur de réalisation	360 954 618,41 €	805,12 €
Valeur de reconstitution	430 138 377,37 €	959,44 €
Prix de souscription		960,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)	430 389 120,00 €	
Prix de souscription moyen pondéré		960,00 €
Prix de retrait		873,60€
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2020 <sup>(1)</sup>		859,52 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2020 <sup>(2)</sup>		802,85 €
Bénéfice <sup>(3)</sup>	14 611 207,89 €	32,90 €
Distribution de dividendes 2020 <sup>(3)</sup>	14 622 997,75 €	32,94 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2020)	1 822 940,32 €	4,07 €
Surface en m <sup>2</sup>	171 400 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine	211	
Taux d'occupation financier moyen	78,45 %	
Taux d'occupation financier moyen réel (incluant les franchises)	95,41 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2020 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 98,39 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2020 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 91,90 %

(3) Base de 444 103 parts en jouissance sur toute l'année

## MARCHÉ DES PARTS

### I. SITUATION DU CAPITAL

#### Historique

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a été créée le 4 Juillet 1990 sous le nom de GEORGE V RENDEMENT par la société EXPERT ET FINANCE et par la société ROCHER GERANCE SA.

La société de gestion FONCIA PIERRE GESTION (groupe FONCIA) a repris la gérance de la SCPI à compter du 1<sup>er</sup> 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 69386 parts.

#### Transformation en SCPI à capital variable et modifications des statuts

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 juillet 2019, les associés ont approuvé le passage en capital variable de FONCIA PIERRE RENDEMENT.

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.

#### Collecte des capitaux en 2020

Au cours de l'exercice 2020, la SCPI Aestiam Pierre Rendement a collecté 2 619 840 €, via la souscription de 2 729 parts au prix de 960 €.

Au 31 décembre 2020, le capital est de 179 328 800 €, il est divisé en 448 322 parts de 400 € de nominal. Le capital est réparti entre 6 737 associés, les parts étant détenues à hauteur de 35 % par des personnes morales et 65 % par des personnes physiques.

#### Évolution du capital (en €) sur les 5 dernières années

	2016	2017	2018	2019	2020
Montant du capital nominal au 31/12	153 754 400	165 370 400	173 744 400	178 237 200	179 328 800
Montant des capitaux collectés sur l'année	43 494 880	27 878 400	20 097 600	10 782 720	2 619 840
Nombre de parts au 31/12	384 386	413 426	434 361	445 593	448 322
Nombre d'associés	5 527	5 837	6 099	6 284	6 737
Rémunération H.T à l'occasion des souscriptions	8 %	8 %	8 %	9 %	9 %
Prix d'entrée au 31/12	950	960	960	960	960



## II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

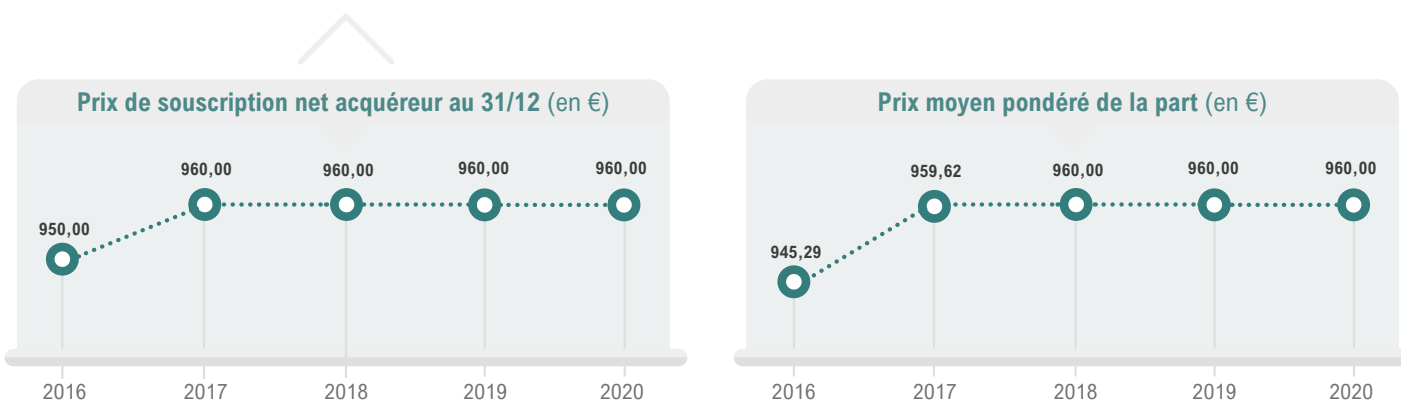
Au cours de l'exercice 2020, le prix de souscription était fixé à :

du 1 <sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2020	
Valeur nominale	400,00 €
Prime d'émission	560,00 €
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>960,00 €</b>

Depuis le 25 janvier 2021, le prix de souscription d'une part d'Aestiam Pierre Rendement est fixé à 922,00 €.

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	950,00	960,00	960,00	960,00	960,00
Variation du prix de la part	+ 1,05 %	-	-	-	
Variation totale			+ 1,05 %		



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

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix moyen pondéré de la part	945,29	959,62	960,00	960,00	960,00
Variation de prix moyen pondéré*	+ 1,52 %	+ 0,04 %	-	-	
Variation totale			+ 1,56 %		

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

## III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

### 1. Retrait avec intervention de la société de gestion

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

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

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

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

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

Les parts remboursées sont annulées.

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

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

Conformément à l'article 8 des statuts :

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

- 01/01/20 au 31/12/20 : prix de souscription en vigueur de 960 € diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 9 % soit 86,40 €, soit une valeur de retrait de 873,60 € par part.

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

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

- information de l'AMF par la société de gestion ;
- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier.

### 2. Retrait sans intervention de la société de gestion

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

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

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

## IV. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2020, il a été enregistré la souscription de 7 333 parts au nominal de 400 € et le retrait de 4 604 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 2 729 parts au nominal de 400 €, soit 1 091 600 €.

Au 31 décembre 2020, 7 846 parts sont en attente de retrait non satisfaite.

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts cédées	2 859*	6 338*	5 368*	3 188*	
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,74 %	1,53 %	1,24 %	0,72 %	
Nombre de parts retirées				2 896	4 604
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12				0,85 %	1,03 %
Demandes de retrait en suspens au 31/12 (Nbre de parts)				0	7 846

\* SCPI à capital fixe jusqu'à la fermeture du marché le 21 juin 2019 et à capital variable depuis le 3 juillet 2019



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 2020 de 211 actifs immobiliers représentant une surface totale de 171 400 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 361 405 230 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2020 à 408 790 200 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2020 c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions et de la cessions détaillées au point II-A ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 385 709 200 € en 2020 contre 391 927 600 € en 2019, faisant ainsi apparaître un retrait de 1,59 %.

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.

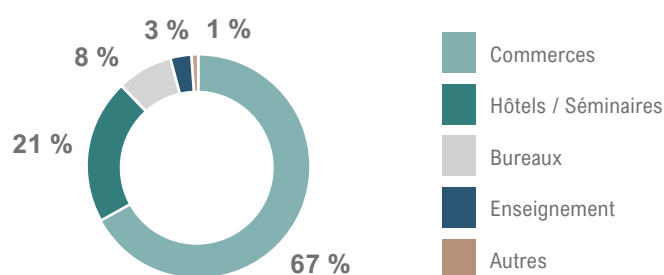
La valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé « Présentation du Patrimoine ».

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

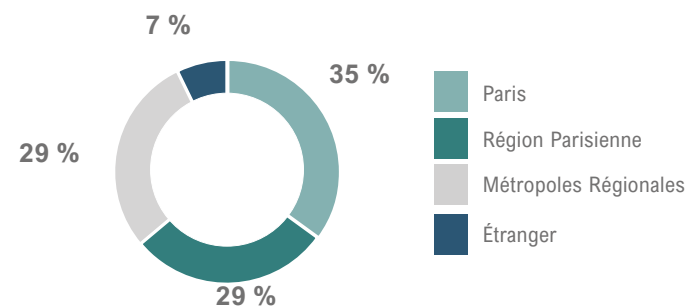
Répartition Géographique					
	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	
Répartition Sectorielle					TOTAL
COMMERCES	117 831 200 28,8 %	67 806 000 16,6 %	90 564 000 22,2 %		276 201 200 67,6 %
HÔTELS / SEMINAIRES		32 697 000 8,0 %	25 801 000 6,3 %	26 951 000 6,6 %	85 449 000 20,9 %
BUREAUX	12 740 000 3,1 %	19 010 000 4,7 %	300 000 0,1 %		32 050 000 7,9 %
ENSEIGNEMENT	11 640 000 2,8 %				11 640 000 2,8 %
AUTRES		1 230 000 0,3 %	2 220 000 0,5 %		3 450 000 0,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>142 211 200 34,8 %</b>	<b>120 743 000 29,5 %</b>	<b>118 885 000 29,1 %</b>	<b>26 951 000 6,6 %</b>	<b>408 790 200 100 %</b>

Valeurs en euros

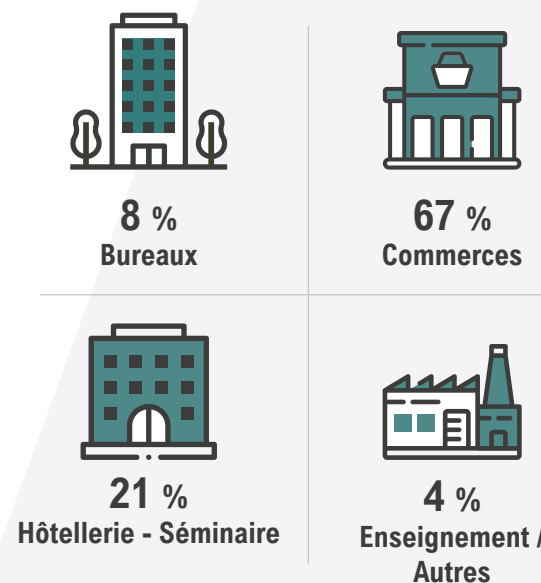
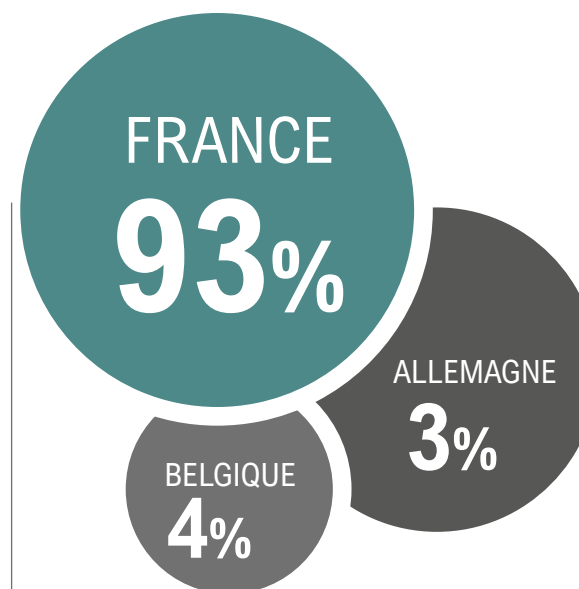
Répartition sectorielle



Répartition géographique

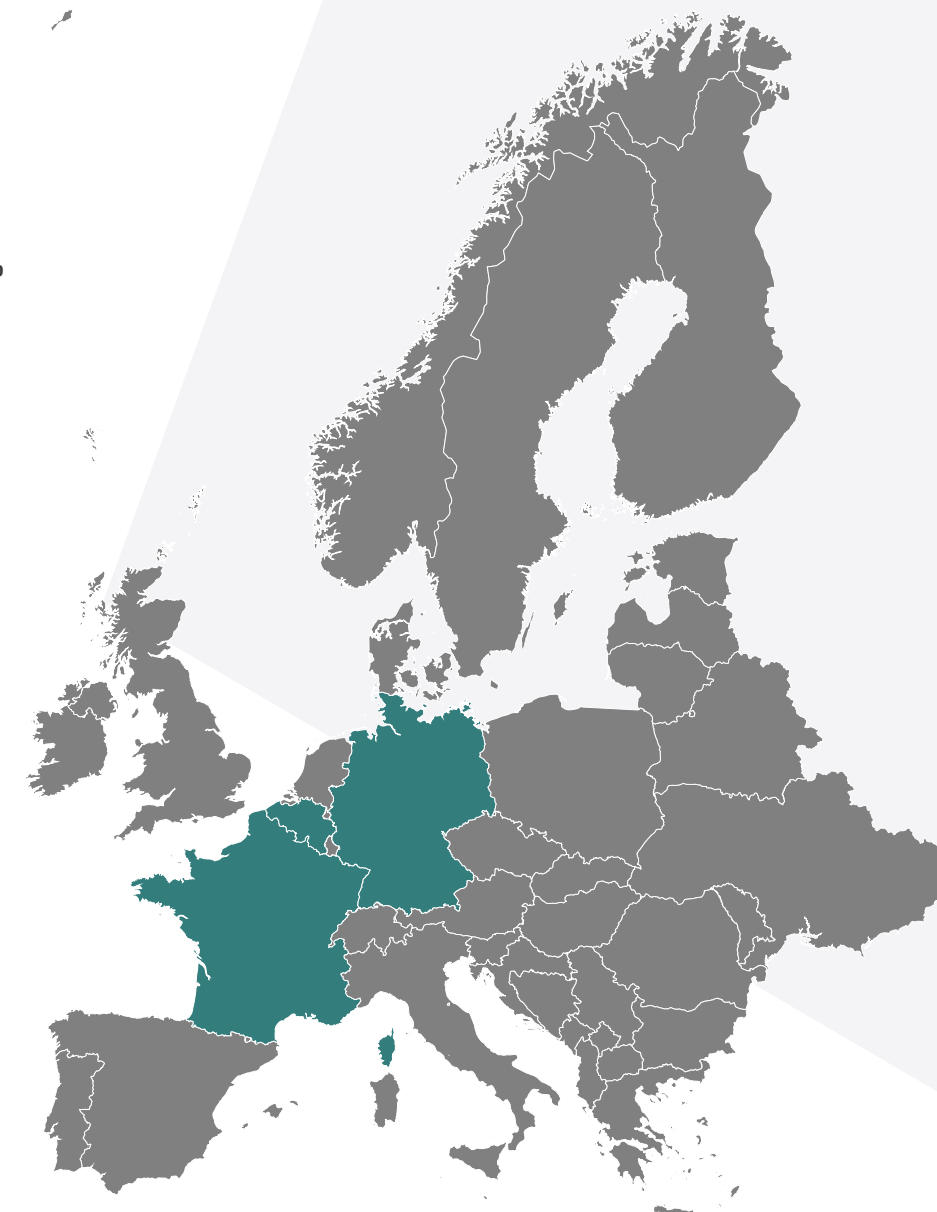


RÉPARTITION DE NOS ACTIFS



Paris 35 %  
Région parisienne 29 %  
Métropoles régionales 29 %

Carte d'Europe





## II. GESTION DU PATRIMOINE

### A. Évolution du patrimoine immobilier

**Acquisitions :** Lors de l'exercice 2020, la SCPI a réalisé cinq acquisitions :

	En € droits & frais inclus
67-69 avenue des Pléiades WOLUWE (Belgique) Hôtel Ramada de 3 029 m <sup>2</sup> acquis le 31/01/2020 en indivision	5 668 525 €
5 rue Arbalestriers MONS (Belgique) Hôtel Le Lido de 1 983 m <sup>2</sup> acquis le 31/01/2020 en indivision	7 173 788 €
Boulevard Charles Quint MONS (Belgique) Hôtel de 1 170 m <sup>2</sup> acquis le 31/01/2020 en indivision	4 365 472 €
ZAC du Port Canal de l'Ourcq PANTIN (93) Commerces de 172 m <sup>2</sup>	858 600 €
5 avenue Desambrois NICE (06) Commerces de 2 170 m <sup>2</sup>	9 511 000 €

#### Hôtel Ramada | WOLUWE-SAINT-LAMBERT

L'hôtel Ramada Brussels Woluwe est un établissement 4\*, situé à Woluwe-Saint-Lambert, l'une des 19 communes constituant Bruxelles-Capital. L'immeuble a été construit au début des années 1990, initialement à usage de bureaux. Il a bénéficié d'une rénovation lourde en 2008. Il est désormais exploité en hôtel depuis 2011. Il est composé de 165 chambres dont 100 chambres business et 65 chambres executive. Les deux niveaux de sous-sols ainsi que le rez-de-chaussée sont d'un seul tenant tandis que les étages se répartissent en deux ailes.



#### Hôtel Ibis | MONS

L'hôtel Ibis est un établissement 3\* situé à proximité immédiate de la gare de la ville, près du "Shape", l'un des sites européens de Google et du Palais des Congrès. Il est composé de 72 chambres et comprend une zone de parking de part et d'autre.



#### Hôtel Le Lido | MONS

L'hôtel Lido est un établissement 4\* situé au cœur de la ville de Mons, à 500 mètres de la Grande Place et de la rue commerçante principale de la ville. La gare et le palais des congrès de la ville sont à proximité. L'ensemble est constitué de 2 bâtiments : un bâtiment principal, constituant l'hôtel (116 chambres) et ses services, accompagné d'un bâtiment secondaire composé de 8 appartements.



#### Zac du Port Canal de l'Ourcq | PANTIN

Local commercial de 172 m<sup>2</sup> situé au cœur de Pantin au bord des berges du Canal de l'Ourcq. Ledit local est loué à une boulangerie "Les Petits Chéris"



#### 5 avenue Desambrois | NICE

Local commercial sur trois niveaux d'une surface de 2 170 m<sup>2</sup>, situé dans le centre ville de Nice. L'avenue Desambrois est un axe stratégique qui permet de traverser la ville d'est en ouest. Ledit local aménagé en salle de sport est loué à l'enseigne Basic Fit II.



**Cession :** Lors de l'exercice 2020, la SCPI a réalisé une cession.

	En € Net Vendeur
Résidence Port Bourgenay à TALMONT ST HILAIRE Commerces de 1 112 m <sup>2</sup>	700 000 €

## B. Gestion locative

La situation exposée au début du rapport, qui devrait se résorber avec la maîtrise du virus et notamment la diffusion des vaccins, ne remet pas en cause le profil d'Aestiam Pierre Rendement à moyen et long termes. Elle a néanmoins nécessité de nombreuses négociations avec les différents locataires, avec un objectif double : préserver les intérêts des associés d'Aestiam Pierre Rendement en trouvant un équilibre entre l'exigence de paiement immédiat et total des loyers qui permet de distribuer un dividende, et le besoin d'accompagner ces locataires en difficulté économique de telle manière que leur activité reste pérenne et permette de générer les loyers futurs qui seront la source du rendement à venir de votre placement. Le confinement de cette fin d'année 2020, que le gouvernement avait dans un premier temps exclu même en cas de seconde vague de la pandémie, puis le couvre-feu ont bien sûr accentué les difficultés de trésorerie des entreprises et leur capacité à régler leurs loyers. Concernant les hôtels et les actifs de séminaires, les négociations se sont souvent déroulées dans un cadre réglementé et contraint avec la participation d'un conciliateur ou d'un mandataire ad hoc.

En contrepartie d'allongements de baux de 8 à 24 mois, des franchises de loyers allant jusqu'à neuf mois et des reports de paiements ont été octroyés. Ces franchises représentent 4,5 M€, soit 17,7 % des loyers totaux.

Certaines franchises accordées s'inscrivent dans le cadre de l'article 20 de la loi de finances pour 2021 prévoyant le traitement fiscal des abandons de loyer de novembre 2020, et permettront aux porteurs de part d'obtenir un crédit d'impôt.

Le montant des loyers facturés en 2020 ressort à 25 588 801 € contre 23 061 382 € au 31 décembre 2019.

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

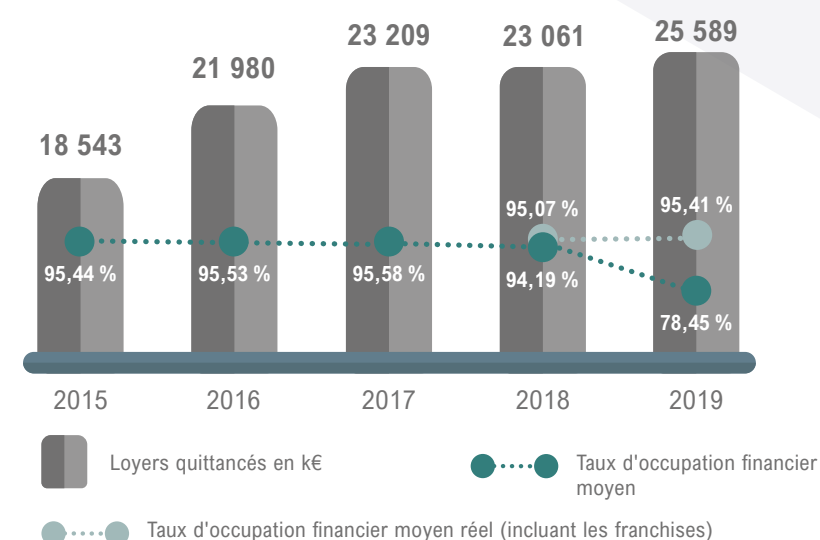
	2016	2017	2018	2019	2020
Loyers théoriques 100%	19 428 706	23 009 328	24 283 178	24 484 730	26 834 490
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	18 543 448	21 980 965	23 209 362	23 061 382	25 588 801
Variation	+ 18,54 %	+ 5,59 %	- 0,64 %	+ 10,96 %	
Franchise covid-19	-	-	-	-	- 4 535 873
Taux d'occupation financier moyen	95,44 %	95,53 %	95,58 %	94,19 %	78,45 %
Taux d'occupation réel (incluant les franchises)	-	-	-	95,07 %	95,41 %

### Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2019 et 2020

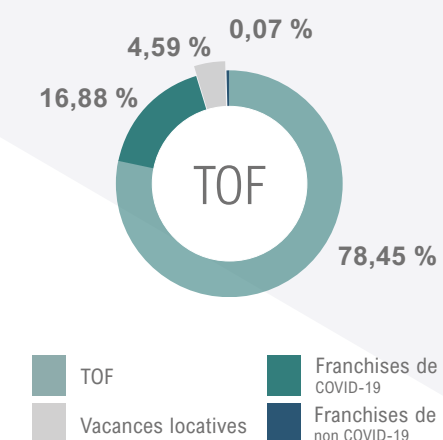
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2019	93,15 %	93,85 %	94,94 %	94,79 %
2020	95,38 %	74,04 %	73,21 %	71,71 %

Les surfaces libres représentent au 31/12/2020, 20 891 m<sup>2</sup> sur un total de 171 400 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 2020





## 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.

Au 31 décembre 2020, le poste "provision pour gros entretien" représente 918 000 €, après une dotation de 323 200 € et une reprise de 730 200 € au cours de l'exercice 2020. Les dépenses de gros entretiens réellement engagées en 2020 représentent un montant de 722 031 €.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 190 382 €. Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2020 concernent les immeubles ci-après :

### Principaux travaux effectués au cours de l'année 2020

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT
20.02	GALERIE SAINT VICTORET - SAINT-VICTORET (13)	TRAVAUX COPRO : MISE AUX NORMES PMR ET AUDIT SSI	11 667 €
20.11	12 BOULEVARD MARECHAL TASSIGNY - AIX LES BAINS (73)	TRAVAUX DE REFECTION TOITURE	18 088 €
20.24	1 RUE DU CLOITRE SAINT MERRI - PARIS (75004)	TRAVAUX DE RAVALEMENT FACADE RUE	25 018 €
20.42	2 RUE DU GRAND MARCHE - POISSY (78300)	TRAVAUX COPRO	13 976 €
20.57	6 RUE DE MONTENOTTE - PARIS 75017)	REFECTION ETANCHEITE VERRIERE et REMPLACEMENT FENETRES	24 872 €
20.79	36-52 BOULEVARD PASTEUR - FRESNES (94260)	DIVERS TRAVAUX DE SECURISATION ET DEBARRAS LOT VACANT	11 172 €
20.82	33 BIS AVENUE DE L EUROPE - VELIZY VILLACOUBLAY (78140)	TRAVAUX COPRO : RENOVATION PARKINGS	96 950 €
20.88	TOUR EVE - DEFENSE 9 - PUTEAUX (92800)	TRAVAUX COPRO	25 460 €
20.89	122 RUE DE COLOMBES - COURBEVOIE (92400)	TRAVAUX REMISE EN ETAT AVANT RELOCATION	20 319 €
21.24	23 RUE NUNGESSER ET COLI - CHATELLERAULT (86100)	REFECTION TOITURE	22 213 €
21.46	41-43 AVENUE LEON BOLLEE - LE MANS (72)	REFECTION TOITURE et REMPLACEMENT MOTEUR PORTE ASCENSEUR	19 737 €
21.57	1 RUE BECHEVELIN - LYON (69007)	TRAVAUX DE DESAMANTAGE	12 561 €
21.77	11 RUE SAINT SULPICE - PARIS (75006)	RAVALEMENT FACADES COURS ET REFECTION PORTE COCHERE	26 389 €
21.84	GALERIE BERRI-WASHINGTON - PARIS (75008)	TRAVAUX COPRO : REMPLACEMENT POSTE TGBT	94 806 €
21.101	66 AVENUE DU MAINE - PARIS (75014)	TRAVAUX COPRO : REMPLACEMENT ET OPTIMISATION DU SYSTÈME CVC	356 337 €

### Eron Buildin - 66 avenue du Maine | PARIS 15<sup>ème</sup>

La société de gestion possède au premier étage de cet immeuble de grande hauteur en copropriété, un plateau de bureaux d'une superficie d'environ 1 073 m<sup>2</sup>. L'assemblée générale des copropriétaires a voté le remplacement complet du système de chauffage – climatisation de la tour afin d'optimiser les dépenses énergétiques. Pour l'année 2020, la quote-part de la SCPI Aestiam Pierre Rendement s'est élevée à 356 337 Euros (appels de fonds copro).



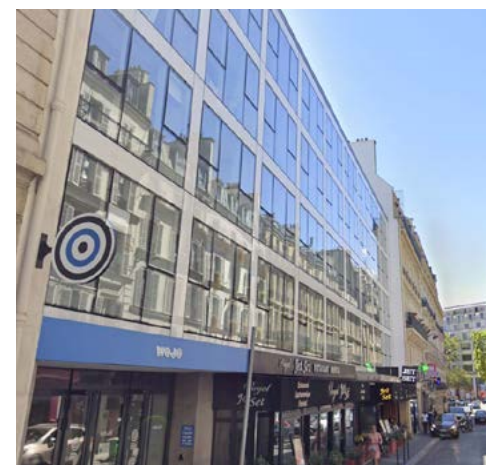
### 33 bis avenue de l'Europe | VELIZY

La société de gestion possède dans cet ensemble immobilier en copropriété, un local commercial d'une superficie d'environ 1 460 m<sup>2</sup> loué à Léon de Bruxelles ainsi que 52 emplacements de parking en sous-sol. L'assemblée générale des copropriétaires a voté la restructuration et refonte complète des parkings. La quote-part de la SCPI Aestiam Pierre Rendement s'est élevée à 96 950 Euros (appels de fonds copro).



### Galerie Berri Washington - 5/5 bis rue de Berri | PARIS 8<sup>ème</sup>

La SCPI Aestiam Pierre Rendement possède dans cet ensemble immobilier en copropriété, une surface de commerce d'environ 2 560 m<sup>2</sup>. L'assemblée générale des copropriétaires a voté le remplacement des tableaux électrique. La quote-part de la SCPI pour l'année 2020, s'est élevée à un montant de 94 806 Euros (appels de fonds copro).



## RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 14 611 208€ soit 32,90€ par part pour 444 103 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 32,94€ par part en 2020 pour une part en jouissance sur l'année entière, étant précisé qu'il a été déduit au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, un acompte d'impôt sur les revenus allemands versés pour votre compte à savoir 0,09 € par part.

Ainsi, une reprise de 11 790 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2020. Enfin, conformément aux statuts de votre SCPI, il a été décidé de doter le report à nouveau à hauteur du report à nouveau par part au 31 décembre 2019, soit 4,09€ par nouvelle part souscrite, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2020 un montant de 11 162 € (4,09 € x 2 729 parts nouvelles). Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2020 à la somme de 1 822 941 €, **soit 4,07 € par part sur une base de 448 322 parts au 31 décembre 2020.**

### Répartition de l'exercice sur 2020

Résultat de l'exercice 2020	14 611 208 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2019	1 823 569 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	11 162 €
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE</b>	<b>16 445 939 €</b>
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 32,94 € par part en jouissance sur l'année entière	
<b>SOIT UN TOTAL DE DIVIDENDE VERSÉ PROPOSÉ POUR 2020</b>	<b>- 14 622 998 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	1 822 940 €



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

Dividende versé au titre de l'année	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende	44,04	44,04	44,04	44,04	32,94**
TDVM*	4,66%	4,59 %	4,59 %	4,59 %	3,43 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	945,29	959,62	960,00	960,00	960,00

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

\*\* dont 0,09 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

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

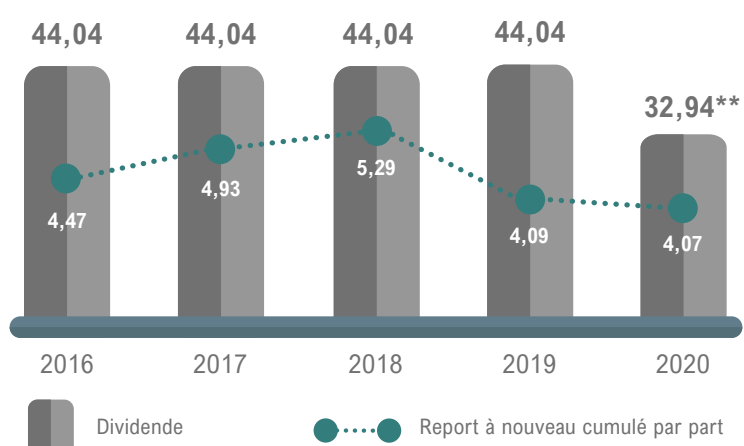
	2016	2017	2018	2019	2020
Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	4,47	4,93	5,29	4,09	4,07

## TAUX DE RENDEMENT INTERNE\* (TRI)

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2015 → 2020	2010 → 2020	2005 → 2020	2000 → 2020
<b>3,38 %</b>	<b>6,28 %</b>	<b>8,63 %</b>	<b>12,20 %</b>

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

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



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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>PRODUITS</b>										
Recettes locatives brutes	53,10	99,86%	56,94	99,87%	56,05	99,35%	53,05	99,50%	47,41	99,84%
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	0,07	0,14%	0,08	0,13%	0,37	0,65%	0,27	0,50%	0,08	0,16%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>53,17</b>	<b>100,00%</b>	<b>57,01</b>	<b>100,00%</b>	<b>56,42</b>	<b>100,00%</b>	<b>53,31</b>	<b>100,00%</b>	<b>47,48</b>	<b>100,00%</b>

## CHARGES

<b>CHARGES EXTERNES</b>										
Commission de gestion	5,15	9,69%	5,40	9,48%	5,21	9,23%	5,31	9,95%	4,27	9,00%
Autres frais de gestion	1,75	3,29%	2,59	4,54%	2,42	4,29%	2,66	4,98%	3,59	7,57%
Entretien du patrimoine	2,49	4,68%	2,11	3,71%	2,13	3,78%	1,54	2,89%	2,57	5,40%
Charges locatives non récupérables	1,10	2,07%	0,97	1,71%	1,38	2,45%	1,28	2,39%	1,24	2,62%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>10,49</b>	<b>19,74%</b>	<b>11,08</b>	<b>19,43%</b>	<b>11,15</b>	<b>19,76%</b>	<b>10,78</b>	<b>20,22%</b>	<b>11,68</b>	<b>24,59%</b>

## CHARGES INTERNES

Amortissements nets du patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes pour travaux	0,56	1,06%	0,91	1,59%	-0,27	-0,48%	-0,82	-1,53%	-0,92	-1,93%
Autres provisions nettes	-1,26	-2,37%	0,67	1,18%	1,12	1,99%	-0,02	-0,05%	3,82	8,05%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-0,70</b>	<b>-1,31%</b>	<b>1,58</b>	<b>2,77%</b>	<b>0,85</b>	<b>1,51%</b>	<b>-0,84</b>	<b>-1,58%</b>	<b>2,90</b>	<b>6,12%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>9,80</b>	<b>18,42%</b>	<b>12,66</b>	<b>22,20%</b>	<b>12,00</b>	<b>21,27%</b>	<b>9,94</b>	<b>18,64%</b>	<b>14,58</b>	<b>30,71%</b>

<b>RÉSULTAT COURANT</b>	43,38	81,58%	44,36	77,80%	44,42	78,73%	43,38	81,36%	32,90	69,29%
Variation du report à nouveau	-0,93	-1,76%	-0,24	-0,41%	0,54	0,97%	0,49	0,93%	-1,17	-2,46%
Variation autres réserves	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>44,04</b>	<b>82,83%</b>	<b>44,04</b>	<b>77,24%</b>	<b>44,04</b>	<b>78,06%</b>	<b>44,04</b>	<b>82,61%</b>	<b>32,94</b>	<b>69,37%</b>
Distribution exceptionnelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b>	<b>44,04</b>	<b>82,83%</b>	<b>44,04</b>	<b>77,24%</b>	<b>44,04</b>	<b>78,06%</b>	<b>44,04</b>	<b>82,61%</b>	<b>32,94</b>	<b>69,37%</b>

Les éléments de l'exercice 2020 sont établis pour 444 103 parts en jouissance (moyenne annuelle).



## Emploi des fonds (en €)

	Total au 31/12/2019	2020	Total au 31/12/2020
<b>+ Fonds collectés</b>	360 321 722,86	2 619 840,00	362 941 562,86
<b>+ Cessions d'immeubles</b>	1 765 464,02	682 500,00	2 447 964,02
<b>+ Divers (réserve)</b>	-	-	-
<b>+ Emprunts</b>	15 000 000,00	10 000 000,00	25 000 000,00
- Reconstitution RAN	- 292 435,61	- 11 161,61	- 303 597,22
- Commissions de souscription	- 28 915 917,08	- 250 584,03	- 29 166 501,11
- Acquisitions d'immeubles	- 339 710 561,38	- 25 034 983,50	- 364 745 544,88
- Frais d'acquisitions	- 19 066 749,69	- 2 560 530,87	- 21 627 280,56
- Divers	- 82 500,00	- 40 625,00	- 123 125,00
<b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 10 980 976,88</b>	<b>- 14 595 545,01</b>	<b>- 25 576 521,89</b>

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

Valeur de la société en	2016	2017	2018	2019	2020
Capitaux propres au 31 décembre	263 184 259,39 684,69	286 354 722,22 692,64	304 354 947,22 700,70	313 214 538,37 702,92	<b>312 652 649,59</b> <b>697,38</b>
Valeur comptable	263 184 259,39 684,69	286 354 722,22 692,64	304 354 947,22 700,70	313 214 538,37 702,92	<b>312 652 649,59</b> <b>697,38</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE</b> Valeur vénale des immeubles hors droits	313 664 700,00 816,01	353 369 700,00 854,74	372 067 700,00 856,59	392 617 600,00 881,11	<b>408 790 200,00</b> <b>911,82</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ</b> Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	303 019 266,04 788,32	328 021 194,91 793,42	352 533 561,30 811,61	369 785 191,69 829,87	<b>360 954 618,41</b> <b>805,12</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ</b> 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	353 907 680,48 920,71	384 244 016,21 929,41	412 567 403,59 949,83	437 656 431,53 982,19	<b>430 138 377,37</b> <b>959,44</b>

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

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)

### Article D. 441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)

#### (A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées	52					821				
Montant total des factures concernées HT		58 264,79	1 905,35	17 139,74	15 353,80		1 965 783,17		4 788 862,87	6 754 646,04
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice		0,70%	0,02%	0,21%	0,19%					
Pourcentage du chiffre d'affaire HT de l'exercice							8,02%	0,00%	0,00%	19,55% 27,57%

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

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

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

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



11 rue Saint Sulpice 75006 PARIS





## RÉGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI Aestiam Pierre Rendement comprennent :

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

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

**Les revenus financiers**, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. Depuis le 1<sup>er</sup> 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 pour 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 pour durée de détention est de :

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

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

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

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

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

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

### Crédit d'impôt :

L'article 20 de la loi de finances pour 2021 instaure un crédit d'impôt destiné aux bailleurs qui consentent à des abandons de loyers au titre du mois de novembre 2020 aux entreprises locataires impactées par les conséquences des mesures restrictives prises par le gouvernement dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire pour lutter contre l'épidémie de COVID-19. Montant par part à déclarer pour l'obtention du crédit d'impôt : 0,962 €.

## I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2020			
	Français	Allemand	Belgique
Revenu Brut	18 302 689 €	451 183 €	140 543 €
Charges déductibles	4 140 320 €	325 560 €	-
Intérêts d'emprunt	383 657 €	-	-
Revenu net Soit par part en pleine jouissance	13 778 711 € 31,03 €	125 824 € 0,28 €	140 543 € 0,32 €
Soit un total par part en pleine jouissance	31,63 €		
Impôt acquitté à l'étranger		0,04 €	0,09 €

## Revenus financiers 2020

<b>Revenu global</b>	<b>0,00 €</b>
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

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	14 611 208,89 €
Réintégrations	515 235,75 €
Déductions	- 2 408 114,80 €
Plus value de cessions	- 319 200,00 €
<b>Résultat fiscal</b>	<b>12 399 128,84 €</b>
Soit par part en pleine jouissance	27,92 €
Résultat foncier de source Allemande	0,28 €
Impôt acquitté en Allemagne	0,04 €
Résultat foncier de source Belge	0,32 €
Impôt acquitté en Belgique	0,09 €

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) <sup>(1)</sup>	42,41	44,89	43,78	40,89	31,63
Produits financiers bruts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	19,66	30,42	39,04	36,98	27,92
(1) Dont revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	0,35	2,53	2,33	1,67	0,28
Impôt acquitté en Allemagne	-	-	0,40	0,27	0,04
(1) Dont revenus fonciers de source Belge	-	-	-	-	0,32
Impôt acquitté en Belgique	-	-	-	-	0,09

## TRÉSORERIE

Au 31 décembre 2020, elle s'établit à 1 576 763 € en intégrant la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 s'élevant à 3 620 425 €.

La SCPI dispose d'un recours à l'emprunt et d'un découvert autorisé, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de son recours à l'emprunt à hauteur de 25 000 000 € (15 M€ pour la Banque Palatine et 10 M€ pour la Caisse d'Epargne IdF) et la facilité de caisse a été utilisée à hauteur de 17 611 068 € au 31 décembre 2020.

Les crédits ont été consentis par la Banque La Palatine et la Caisse d'Epargne IdF aux conditions suivantes :

- Recours à l'emprunt : 1,10% l'an plus Euribor positif 3 mois pour La Banque Palatine et 0.90% l'an plus Euribor 3 mois pour la Caisse d'Epargne IDF.

• La facilité de caisse a été consentie par la banque la banque Palatine aux conditions suivantes : 0,80% plus Euribor positif 3 mois.

### Recours à l'emprunt

La SCPI Aestiam Pierre Rendement est autorisée, conformément à la 6<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 15 juin 2020 à emprunter à hauteur de 50 000 000 €.

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



3

COMPTES  
DE L'EXERCICE

AU 31/12/2020





# 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

## **PRÉSENTATION DES COMPTES**

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020 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.

## **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 2020

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	361 405 230,18	408 790 200,00	337 371 946,68	392 617 600,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	- 918 000,00	-	- 1 325 000,00	-
Provisions pour risques et charges	- 52 587,50	- 52 587,50	- 52 587,50	- 52 587,50
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>360 434 642,68</b>	<b>408 737 612,50</b>	<b>335 994 359,18</b>	<b>392 565 012,50</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des Immo 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...)	294 806,17	294 806,17	252 359,32	252 359,32
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	8 160 650,57	8 160 650,57	5 411 105,96	5 411 105,96
Autres créances	335 586,16	335 586,16	832 820,43	832 820,43
Provisions pour dépréciation des créances	- 3 672 088,76	- 3 672 088,76	- 1 974 978,55	- 1 974 978,55
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 576 762,60	1 576 762,60	474 907,48	474 907,48
<b>TOTAL III (Actifs d'Exploitation)</b>	<b>6 695 716,74</b>	<b>6 695 716,74</b>	<b>4 996 214,64</b>	<b>4 996 214,64</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>DETTES</b> Dettes financières	- 47 648 944,12	- 47 648 944,12	- 20 844 996,44	- 20 844 996,44
Dettes d'exploitation	- 1 007 554,83	- 1 007 554,83	- 713 357,61	- 713 357,61
Dettes diverses	- 5 797 842,73	- 5 797 842,73	- 6 206 201,67	- 6 206 201,67
<b>TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)</b>	<b>- 54 454 341,68</b>	<b>- 54 454 341,68</b>	<b>- 27 764 555,72</b>	<b>- 27 764 555,72</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	17 578,92	17 578,92
Produits constatés d'avance	- 24 369,15	- 24 369,15	- 29 058,65	- 29 058,65
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>- 24 369,15</b>	<b>- 24 369,15</b>	<b>- 11 479,73</b>	<b>- 11 479,73</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>312 651 648,59</b>	<b>312 651 648,59</b>	<b>313 214 538,37</b>	<b>312 651 648,59</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>	<b>360 954 618,41</b>	<b>360 954 618,41</b>	<b>369 785 191,69</b>	<b>369 785 191,69</b>

**Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres**  
au 31 décembre 2020

	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES — ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	179 395 600,00	-	2 933 200,00	182 328 800,00
Capital remboursé	- 1 158 400,00	-	- 1 841 600,00	- 3 000 000,00
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Prime d'émission	174 105 499,60	-	4 106 480,00	178 211 979,60
Prime d'émission remboursée	- 1 621 760,00	-	- 2 578 240,00	- 4 200 000,00
Prime de fusion	2 525 358,02	-	-	2 525 358,02
Prime de réduction de capital	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 48 015 558,15	-	- 2 862 901,53	- 50 878 459,68
Prélèvement sur prime de fusion	- 342 044,23	-	-	- 342 044,23
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
	- 573 150,68	-	- 319 200,00	- 892 350,68
<b>Réserves</b>				
	7 075 425,24	-	-	7 075 425,24
<b>Report à nouveau</b>	2 357 731,39	- 534 162,82	11 161,61	1 834 730,18
<b>Résultat de l'exercice</b>	18 858 787,07	- 18 858 787,07	14 611 207,89	14 611 207,89
<b>Acomptes sur distribution</b>	- 19 392 949,89	19 392 949,89	- 14 622 997,75	- 14 622 997,75
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>313 214 538,37</b>	<b>0,00</b>	<b>- 562 889,78</b>	<b>312 651 648,59</b>



## Compte de résultat de l'exercice — au 31 décembre 2020

	31/12/2020	31/12/2019
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	25 588 800,50	23 061 382,06
Loyers incidence Covid	- 4 535 872,96	-
Charges facturées	3 436 787,20	3 606 500,45
Produits annexes	22 961,28	69 697,44
Reprise de provisions pour gros entretiens	730 200,00	479 400,00
Transfert de charges immobilières	5 442,00	8 565,28
<b>TOTAL I (Produits immobiliers)</b>	<b>25 248 318,02</b>	<b>27 225 545,23</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 3 436 787,20	- 3 606 500,45
Travaux de gros entretiens	- 722 030,74	- 184 526,07
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 190 381,52	- 269 222,15
Dotation aux provisions pour gros entretiens	- 323 200,00	- 123 920,00
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 784 742,39	- 779 052,21
<b>TOTAL II (Charges immobilières)</b>	<b>- 5 457 141,85</b>	<b>- 4 963 220,88</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)</b>	<b>19 791 176,17</b>	<b>22 262 324,35</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	46 373,69	296 691,02
Transferts de charges d'exploitation	3 267 025,52	1 639 180,43
<b>TOTAL I (Produits d'exploitation)</b>	<b>3 313 399,21</b>	<b>1 935 871,45</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Commissions de la société de gestion	- 1 897 409,10	- 2 306 605,47
Charges d'exploitation de la société	- 849 193,34	- 986 303,17
Charges prélevées sur capitaux propres	- 3 267 025,52	- 1 639 180,43
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 1 743 483,90	- 285 988,89
<b>TOTAL II (Charges d'exploitation)</b>	<b>- 7 757 111,86</b>	<b>- 5 218 077,96</b>
<b>Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)</b>	<b>- 4 443 712,65</b>	<b>- 3 282 206,51</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I (Produits financiers)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	- 495 240,41	- 168 321,54
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
<b>TOTAL II (Charges financières)</b>	<b>- 495 240,41</b>	<b>- 168 321,54</b>
<b>Résultat financier C = (I+II)</b>	<b>- 495 240,41</b>	<b>- 168 321,54</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	10 698,73	46 990,77
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I (Produits exceptionnels)</b>	<b>10 698,73</b>	<b>46 990,77</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	- 251 713,95	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II (Charges exceptionnelles)</b>	<b>- 251 713,95</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I+II)</b>	<b>- 241 015,22</b>	<b>46 990,77</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>14 611 207,89</b>	<b>18 858 787,07</b>

## ANNEXES

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2020, dont le total est de 312 651 648,59 € et au compte de résultat de l'exercice, dégageant un bénéfice de 14 611 207,89 €.

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

### 1. Informations sur les règles générales d'évaluation

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

### 2. Informations sur les comptes

2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 État des amortissements	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	PRODUITE
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 Augmentation de capital	PRODUITE
3.14 Informations complémentaires	PRODUITE
3.15 Evènements significatifs	PRODUITE

## I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### 1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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

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

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

Conformément aux dispositions du CRC n°2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 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 01/01/2005.

#### 1- 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.

#### 2- 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.

#### 3- Commissions versées à la société de gestion :

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

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

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

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

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

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

### 1.2 Evaluation des immeubles

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

### 1.3 Plan pluriannuel d'entretien

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

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

	Dotation		Reprise		Montant provision 2020
	Montant provision au 01/01/2020	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Vente d'immeuble	
Dépenses prévisionnelles 2020	730 200				0
Dépenses prévisionnelles sur N+1	360 800		160 200		521 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2	171 000		57 000		228 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3	42 000		21 000		63 000
Dépenses prévisionnelles sur N+4	21 000		21 000		42 000
Dépenses prévisionnelles sur N+5	0		64 000		64 000
<b>Total</b>	<b>1 325 000</b>	<b>0</b>	<b>323 200</b>	<b>0</b>	<b>918 000</b>

### 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

	À nouveau au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2020
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et Immeubles	337 371 946,68	25 034 983,50	1 001 700,00	361 405 230,18
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Dépôts et cautionnements versés	252 359,32	46 345,87	3 899,02	294 806,17
<b>TOTAUX</b>	<b>337 624 306,00</b>	<b>25 081 329,37</b>	<b>1 005 599,02</b>	<b>361 700 036,35</b>

### 2.2 Liste des immeubles

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)	
<b>COMMERCES</b>					
20-01	7 rue Traversot - TROYES (10000)	12/02/1991	100	1 200	731 755
20-02	Galerie Saint Victoret - SAINT VICTORET (13730)	08/04/1991	100	1 784	2 164 776
20-04	31 cours Fauriel - SAINT ETIENNE (42000)	29/02/1992	100	202	205 219
20-05	33 avenue Charles de Gaulle - LA BAULE (44500)	29/09/1993	100	733	2 066 904
20-06	2 Bis avenue Paul Bert - EPERNAY (51200)	12/02/1991	100	1 213	823 225
20-07	40/42 rue des Dominicains - NANCY (54000)	05/08/1994	100	101	359 017
20-09	7/9 Grande Rue - BOULOGNE SUR MER (62200)	22/05/1992	100	289	1 137 148
20-10	20 rue Sergent Blandan - LYON (69001)	30/01/1991	100	63	79 823
20-11	12 Bld Maréchal Tassigny - AIX LES BAINS (73100)	04/09/1991	100	1 231	1 017 597
20-12	161 avenue Daumesnil - PARIS (75012)	07/12/1992	100	1 617	2 713 593
20-14	1/3 rue Campo Formio - PARIS (75013)	07/12/1992	100	32	83 573
20-15	28 bis - 34 rue Damremont - PARIS (75018)	28/12/1992	100	159	350 633
20-16	116 rue d'Avron - PARIS (75020)	07/12/1992	100	46	231 287
20-17	37 rue Truffaut - Bât A - PARIS (75017)	31/01/1992	100	39	113 035
20-18	231 Boulevard Voltaire - PARIS (75011)	31/01/1992	100	56	298 714



## 2.2 Liste des immeubles (suite)

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>COMMERCES</b>					
20-19	92 rue Legendre - PARIS (75017)	31/01/1992	100	40	191 928
20-20	10 rue Léon Jost - PARIS (75017)	31/01/1992	100	27	130 324
20-21	14 rue des Gravilliers - PARIS (75003)	31/01/1992	100	72	549 754
20-22	101 rue Saint Maur - PARIS (75011)	31/01/1992	100	107	500 455
20-23	7 rue Volta - PARIS (75003)	07/12/1992	100	171	768 390
20-24	1 rue du Cloître Saint Merri - PARIS (75004)	16/07/1991	100	120	895 028
20-25	11 avenue d'Italie - PARIS (75013)	31/01/1992	100	48	250 251
20-27	24 rue du Faubourg Montmartre - PARIS (75009)	31/01/1992	100	52	412 743
20-28	54 rue d'Auteuil - PARIS (75016)	26/12/1991	100	150	1 295 817
20-29	7 rue de la Michodière - PARIS (75002)	25/10/1990	100	97	670 776
20-31	77/79 rue de la Cathédrale - POITIERS (86000)	22/05/1992 & 25/12/1992	100	201	470 610
20-32	2 avenue du Docteur Roux - LONGJUMEAU (91160)	05/04/1991	100	700	610 436
20-34	49 rue Belgrand - PARIS (75020)	04/02/1999	100	307	707 363
20-35	6 rue François Ponsard - PARIS (75016)	04/02/1999	100	52	190 561
20-37	50/58 rue Victor Hugo - LEVALLOIS PERRET (92300)	23/01/2001	100	414	579 306
20-38	5-7 rue Antoine Coypel - VERSAILLES (78000)	03/10/2001	100	1 741	838 470
20-39	25/27 rue de Pologne - SAINT GERMAIN EN LAYE (78100)	29/11/2001	100	107	400 941
20-40	rue du Docteur Schweitzer - BEAUVAIS (60000)	21/03/2002	100	1 440	1 627 780
20-41	8/10 avenue du Président Kennedy - PARIS (75016)	28/06/2002	100	292	683 000
20-42	2 rue du Grand Marché - POISSY (78300)	24/06/2002	100	103	173 774
20-44	9 rue de Maubeuge - PARIS (75009)	01/07/2002	32	54	124 800
20-46	16 rue d'Alembert - TRAPPES (78190)	01/07/2002	100	1 183	1 135 000
20-48	36 avenue de la République - SAINT NAZAIRE (44600)	01/07/2002	100	941	933 000
20-49	7 rue du Maréchal de Lattre Tassigny - CHARTRES (28000)	01/07/2002	100	161	290 000
20-51	Galerie la Coupole - 141 rue de Paris - CHARENTON LE PONT (94220)	01/07/2002	75	2 641	4 531 011
20-54	18 rue Mouffetard - PARIS (75005)	01/07/2002	100	73	255 000
20-55	25/27 rue Montorgueil - PARIS (75001)	01/07/2002	100	65	260 000
20-56	21 avenue Charles De Gaulle - SAINT MANDE (94160)	01/07/2002	100	70	240 000
20-58	24 rue de Bagnolet - PARIS (75020)	01/07/2002	100	72	160 000
20-59	55 avenue Médéric - NOISY LE GRAND (93160)	01/07/2002	100	374	560 000
20-60	94 rue Didot - PARIS (75014)	01/07/2002	100	226	300 000
20-61	5 rue J.B. Clément - CLAMART (92140)	01/07/2002	100	133	358 000
20-62	31 rue du Bois Merrain - CHARTRES (28000)	01/07/2002	100	275	900 000
20-63	2 avenue de Trudaine - PARIS (75009)	01/07/2002	100	69	256 100
20-64	19 rue Paul Vaillant Couturier - CLAMART (92140)	01/07/2002	100	85	194 000
20-67	4 bis rue de Bonne - GRENOBLE (38000)	01/07/2002	100	88	82 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>COMMERCES</b>					
20-70	6 rue du Chapitre - NIMES (30900)	01/07/2002	100	32	38 000
20-71	65 rue Saint Dominique - PARIS (75007)	01/07/2002	100	57	320 000
20-72	38/40 rue Saint Jean - SAUMUR (49400)	01/07/2002	100	42	61 000
20-73	12 esplanade "Grand Siècle" - VERSAILLES (78000)	01/07/2002	100	72	135 000
20-74	50 rue des Merciers - LA ROCHELLE (17000)	01/07/2002	100	80	229 000
20-75	12 place de la Pucelle - ROUEN (76000)	01/07/2002	100	150	180 000
20-76	15 rue Eugene Renault - MAISONS-ALFORT (94700)	29/12/2003	100	130	249 242
20-77	rue des Castors - MONTIVILLIERS (76290)	23/01/2004	100	1 429	610 000
20-78	13-15 route de Voulx - SENS (89100)	07/04/2004	100	3 663	1 914 853
20-79	36-52 Boulevard Pasteur - FRESNES (94260)	29/06/2004	100	3 149	2 337 613
20-81	25/27 rue du Mail - PARIS (75002)	27/04/2005	100	183	790 400
20-82	31 avenue de l'Europe - VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	29/04/2005	100	1 461	2 987 000
20-83	2 avenue Jean Jaures - SARTROUVILLE (78500)	11/03/2005 & 06/11/2007	100	317	735 100
20-85	129-131 Boulevard Haussmann - PARIS (75008)	30/12/2005	100	655	2 369 215
20-87	135 quai de Nancy - SENS (89100)	24/10/2005	100	770	754 000
20-89	122 rue de Colombes - COURBEVOIE (92400)	03/01/2006	100	520	1 433 440
20-90	rue Henri Bouquillard - VARENNES VAUZELLES (58640)	21/11/2005	100	1 192	1 361 300
20-92	1-3 rue Paul Verlaine - SAINT MAURICE (94410)	28/09/2006	100	57	156 000
20-93	61 à 71 Bis rue Danielle Casanova - SAINT-DENIS (93200)	28/09/2006	100	1 695	2 850 000
20-94	147 rue du Maréchal Leclerc - SAINT MAURICE (94410)	16/10/2006	100	110	423 225
20-95	10 rue Jean Jaures - TRAPPES (78190)	02/10/2006	100	179	350 000
20-96	18 rue de la Couronne - PITHIVIERS (45300)	13/10/2006	100	418	512 084
20-97	1-5 avenue de Rocquencourt - LE CHESNAY (78150)	29/09/2006	100	666	2 400 000
20-98	2 rue Jean Rostand - MASSY (91300)	05/03/2007	100	1 030	712 100
20-99	2 place du 8 Mai 1945 - VERSAILLES (78000)	09/03/2007	100	659	2 100 000
21-01	100 rue de Meaux - PARIS (75019)	12/04/2007	100	84	445 200
21-02	Le Chêne Saint Amand - SAINT DIZIER (52100)	27/04/2007	100	1 200	940 000
21-03	Zac des Fauvelles Ilot 17 - COURBEVOIE (92400)	30/04/2007	100	266	1 176 000
21-04	254 rue du Maréchal Leclerc - SAINT MAURICE (94410)	25/05/2007	100	53	157 500
21-05	1 rue Albert Premier - LA ROCHELLE (17000)	30/03/2007	100	39	50 000
21-06	Place du Marché Notre-Dame - VERSAILLES (78000)	30/03/2007	100	-	10 000
21-07	9001 rue Buxerolles (lot 10) - LIMOGES (87000)	29/06/2007	100	624	882 300
21-08	2 rue des fourneries (lot 5) - LIMOGES (87000)	29/06/2007	100	720	861 540
21-10	Mas de la Garrigue (lot 16) - RIVESALTES (66600)	29/06/2007	100	1 490	1 660 800
21-11	15 boulevard Beaumarchais - PARIS (75004)	20/06/2007	100	259	1 535 771
21-12	5-11 boulevard Guy Chauvet - LOUDUN (86200)	30/01/2008	100	1 126	1 409 800

## 2.2 Liste des immeubles (suite)

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>COMMERCES</b>					
21-13	Zac La Fontaine (lot 1) - CRENEY PRES TROYES (10150)	31/08/2007	100	289	486 000
21-14	1 place du Général De Gaulle - LE RAINCY (93340)	31/08/2007	100	470	2 157 200
21-15	44 rue Carnot - VERSAILLES (78000)	11/07/2007	100	242	835 000
21-16	12 rue des deux Portes - VERSAILLES (78000)	11/07/2007	100	109	344 901
21-17	68 rue du Gros Horloge - ROUEN (76000)	01/08/2007	100	394	820 000
21-18	26 rue du Docteur Laine - TOUQUES (14800)	01/08/2007	100	590	448 000
21-19	52 rue de la République - SAINT GERMAIN EN LAYE (78100)	01/10/2007	100	50	148 000
21-20	Résidence de la Vieille Porte - LE MANS (72000)	01/10/2007	100	117	135 000
21-21	Avenue de Baixas - SAINT ESTEVE (66240)	31/01/2008	100	1 200	892 500
21-22	109 rue du Docteur Piasceki - LE HAVRE (76600)	01/04/2008	100	648	1 030 000
21-23	124 avenue du Maréchal Foch - MONTIVILLIERS (76290)	12/12/2008 & 01/07/2009	100	998	1 483 600
21-24	23 rue Nungesser et Colis - CHATELLERAULT (86100)	16/05/2008	100	1 500	2 250 000
21-25	20 rue de Seclin - VENDEVILLE (59175)	20/02/2008	100	612	798 000
21-26	94 Lieudit Le Seugnon - SAINT DIZIER (52100)	03/07/2008	100	1 815	1 670 000
21-27	La Villa Maintenon - 5 rue Marceau - SAINT CYR L'ECOLE (78210)	01/07/2008	100	198	663 400
21-29	Centre commercial Art de Vivre - VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	14/10/2008	100	129	678 400
21-31	4 rue Henri Irenne Marrou - CHATENAY MALABRY (92290)	18/12/2009	100	331	750 000
21-32	129 141 et 185 avenue de Paris - MONTAUBAN (82000)	30/07/2010	100	2 437	3 080 000
21-33	2-4 allée d'Argenson - CHATELLERAULT (86000)	29/06/2010	100	2 131	1 431 250
21-34	zac du clos Saint Vincent - NOISY LE GRAND (93160)	20/09/2010	100	150	450 000
21-35	6 rue de l'Echiquier - PARIS (75010)	20/10/2010	100	402	1 050 000
21-36	39 rue de Bischwiller - SCHILTIGHEIM (67300)	27/08/2010	100	466	1 155 000
21-39	37 rue Boulard - PARIS (75014)	27/01/2011	100	1 963	6 500 000
21-40	17 boulevard de la Croisette - CANNES (06400)	30/11/2010	100	44	685 000
21-41	6 rue des Chapeliers - NANTES (44000)	31/12/2010	100	99	165 000
21-42	10 rue de la Rotisserie - TOURS (37000)	31/12/2010	100	74	143 000
21-43	11-13 rue Joubert - AUXERRE (89000)	31/12/2010	100	225	110 000
21-44	50 rue Croix des Petits Champs - PARIS (75001)	18/10/2011	100	450	3 400 000
21-45	20 avenue de Denain - VALENCIENNES (59300)	15/11/2011	100	8 054	3 850 000
21-46	41-43 avenue Léon Bollée - LE MANS (72000)	14/10/2011	100	454	580 000
21-47	Villa d'Este - 46 Boulevard des Suisses - TOULOUSE (31000)	13/09/2011	100	173	408 960
21-48	rés. Ponts Jumeaux - 100 bld de l'Embouchure - TOULOUSE (31000)	13/09/2011	100	196	544 305
21-49	101 rue de la 101ème Airbone - CARENTAN (50500)	04/11/2011	100	2 694	3 200 000
21-50	2 rue Gustave Doré - PARIS (75017)	23/12/2011	100	66	357 000
21-51	Boulevard du 8 Mai 1945 - CAUDRY (59540)	01/12/2011	100	2 958	3 500 000
21-52	9 rue du Plat d'Etain - SENS (89100)	29/11/2011	100	156	345 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>COMMERCES</b>					
21-53 & 68	1 avenue du Président Wilson - PARIS (75016)	23/01/2012 & 24/06/2014	100	451	5 552 664
21-54	11 rue des Clouteries - SAINT OMER (62500)	19/03/2012	100	109	385 000
21-56	Route Nationale 6 - MAILLOT (89100)	01/06/2012	100	4 755	3 770 000
21-57	1 rue Bechevelin - LYON (69007)	26/12/2012	100	905	2 100 000
21-58	5 rue du Lieutenant Morin - SAINT ETIENNE (42000)	28/02/2013	100	568	516 550
21-59	Le Centre d'Aumard - 55 avenue Voltaire - FERNEY VOLTAIRE (01210)	28/02/2013	100	303	589 000
21-60	51 cours Romestang - VIENNE (38200)	28/02/2013	100	518	826 500
21-61	560 avenue du Maréchal Foch - TOULON (83000)	31/05/2013	100	1 898	2 750 000
21-62	63 rue Saint Laud - ANGERS (49000)	31/05/2013	100	544	1 450 000
21-63	20 rue de l'Eglise - PORNIC (44210)	28/05/2013	100	273	509 600
21-64	2 boulevard Oudry - CRETEIL (94000)	30/04/2013	100	199	735 000
21-65	Zac de Pied Sec Nord - GEMOZAC (17260)	30/04/2013	100	1 224	1 239 000
21-66	Zac de la Croix Blanche - SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700)	31/05/2013	100	811	2 501 680
21-69	29 avenue Lucien René Duchesne - LA CELLE SAINT CLOUD (78140)	24/10/2013	100	276	1 479 000
21-70	1 square Alexandre Premier - L'ISLE ADAM (95290)	28/01/2014	100	353	830 000
21-71	29 Boulevard Malesherbes - PARIS (75008)	23/12/2013	100	505	3 357 500
21-72	14 rue de la Pinauderie - SAINT CYR SUR LOIRE (37540)	18/12/2013	100	850	1 113 000
21-73	22 rue Latour Maubourg - CANNES (06400)	29/11/2013	100	61	915 000
21-75	346 rue du Général Leclerc - FRANCONVILLE (95252)	08/04/2014	100	810	3 360 000
21-77	11 rue Saint Sulpice - PARIS (75006)	19/01/2015	100	156	3 465 000
21-78	31/33 rue du Hameau - PARIS (75015)	01/12/2014	100	1 535	6 541 500
21-80	157 rue du Faubourg Saint Antoine - PARIS (75008)	11/12/2014	100	79	970 000
21-81	44 rue Croix des Petits Champs - PARIS (75001)	30/03/2015	100	113	1 291 500
21-82	98/100 avenue JB Clément - BOULOGNE BILLAN COURT (92100)	21/06/2015	100	152	1 522 500
21-83	55/57 rue Marceau - PARIS (75016)	21/07/2015	100	149	1 330 000
21-84	Galerie Berri-Washington - PARIS (75008)	12/11/2015	100	2 556	22 200 000
21-88	81/81 bis rue Saint Charles - PARIS (75015)	20/09/2016	100	1 122	6 825 000
21-90	15 boulevard de Strasbourg - PARIS (75010)	16/11/2016	100	209	1 380 750
21-102	21 rue Herold - PARIS (75001)	28/07/2017	100	571	4 305 000
21-103	160 route de la Reine - BOULOGNE BILLAN COURT (92100)	20/09/2017	100	127	1 228 500
21-104	15/17/19 et 21 rue Marco Del Pont - CANNES LA BOCA (06400)	28/11/2017	100	77	182 700
21-105	119 avenue amiral Wester Weymiss - CANNES (06400)	28/11/2017	100	109	500 850
21-107	12 à 15 rue du Lac lieudit "Le Bourgenay" - ST HILAIRE DE TALMONT (85440)	28/11/2017	100	134	500 850
21-108	Rés. la Bretagne Douce - Place de Bretagne - ARZON (56640)	28/11/2017	100	30	220 500
21-109	Domaine de Pont Royal - MALLEMORT (13370)	28/11/2017	100	230	531 300
21-110	Rés. Place des Fontaines lieudit "Camps Blanc" - MALLEMORT (13370)	28/11/2017	100	379	2 079 000



## 2.2 Liste des immeubles (suite)

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>COMMERCES</b>					
21-111	Quartier Roberty Les Bruyères - LES BRUYERES (73440)	28/11/2017	100	325	758 100
21-112	3 Esplanade du Traité de Rome - VELIZY (78140)	13/06/2018	100	334	1 321 615
21-113	3 avenue Morane Saulnier - VELIZY (78140)	13/06/2018	100	164	935 885
21-114	80 avenue du Général De Gaulle - SAINT MANDE (94120)	14/06/2018	100	115	787 500
21-115	53 avenue Joffre - ESBLY (77450)	22/10/2018	100	2 971	4 200 000
21-116	3 rue de Bucarest - ELANCOURT (78990)	22/10/2018	100	1 892	2 415 000
21-117	Zac du Port Lot 3 - PANTIN (93500)	23/10/2018	100	102	551 200
21-118	Zac du Port Lot 2 - PANTIN (93500)	23/10/2018	100	310	1 803 360
21-119	17 Marché de Forville - CANNES (06400)	08/08/2019	100	1 522	6 850 000
21-124	15 rue de l'ancien Canal de l'Ourcq - PANTIN (95300)	26/02/2020	100	172	842 400
21-125	169 rue Guillaume Appolinaire - NICE (06000)	26/02/2020	100	2 170	8 925 000
<b>Sous-total Commerces</b>				<b>112 195</b>	<b>235 029 420</b>
<b>BUREAUX</b>					
20-08	3 rue Desaix - LILLE (59000)	29/01/1991	100	209	282 393
20-36	22-24 rue de Courcelles - PARIS (75008)	04/02/1999 & 17/09/1999	100	124	318 618
20-45	2 rue Volta - ALFORTVILLE (94140)	01/07/2002	100	1 051	750 000
20-47	4 rue de Gisy - BIEVRES Cedex (91571)	01/07/2002	100	740	850 000
20-52	1 rue du Pré Saint Gervais - PANTIN (93500)	01/07/2002	100	167	200 000
20-57	6 rue de Montenotte - PARIS (75017)	01/07/2002	100	295	680 000
20-88	Tour Eve - Défense 9 - PUTEAUX (92800)	28/09/2005	100	740	2 266 000
20-91	9 rue de Téhéran - PARIS (75008)	15/05/2006	100	88	603 361
21-28	27 villa Wagram Saint Honoré - PARIS (75008)	25/06/2008	100	117	840 000
21-30	7-7 bis rue Jean Mermoz - VERSAILLES (78000)	24/12/2008	100	350	885 000
21-91	13 avenue Lebrun - ANTONY (92188)	09/01/2017	30	3 607	13 380 000
21-101	66 avenue du Maine - PARIS (75014)	19/06/2017	100	1 071	7 455 000
<b>Sous-total Bureaux</b>				<b>8 559</b>	<b>28 510 372</b>
<b>HÔTELS / SÉMINAIRES</b>					
21-55	Le Domaine du Val de Seine - SEINE PORT (77240)	05/04/2012	100	4 782	10 514 219
21-79	8 route de Saint Germain - CELY EN BIÈRE (77930)	09/09/2014	30	1 527	4 290 000
21-85	Domaine Grand Château - ROCHEFORT EN YVELINES (78730)	16/06/2016	70	8 120	12 261 549
21-86	Domaine Grand Château - ROCHEFORT EN YVELINES (78730)	16/06/2016	70	golfs	2 800 000
21-87	17 rue Nationale - BELLE EGLISE (60540)	14/09/2016	80	7 280	13 436 880
21-89	Schloss - KRICKENBECK (Allemagne)	07/10/2016	70	11 378	14 879 381
21-93	Bois de Coulanges - AMNEVILLE LES THERMES (57360)	05/05/2017	20	604	964 583
21-94	26 rue des Métiers - COLMAR (68000)	05/05/2017	20	787	1 170 793
21-95	1 B rue des Frères Lumières - COLMAR (68000)	05/05/2017	20	460	862 302
21-96	10 rue Joseph Graff - HOLTZHEIM (67810)	05/05/2017	20	545	603 474

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>HÔTELS / SÉMINAIRES</b>					
21-97	13 B rue de la Griotte - KINGERSHEIM (68260)	05/05/2017	20	477	579 033
21-98	4 rue Thomas Edison - MUNDOLSHEIM (67450)	05/05/2017	20	510	702 548
21-99	45 avenue Général Patton - SAINT AVOLD (57500)	05/05/2017	20	659	662 834
21-100	Za Ile Napoleon - RD 201 - SAUSHEIM (68390)	05/05/2017	20	349	554 433
21-120	1 rue de la Rolandière - FAVERGES DE LA TOUR (38110)	19/12/2019	100	2 161	4 700 000
21-121	67 - 69 avenue des Pléiades - WOLUWE (Belgique)	31/01/2020	30	3 029	5 029 673
21-122	27 boulevard Charles Quint - MONS (Belgique)	31/01/2020	30	1 170	6 365 130
21-123	2 rue Pierre Joseph Dumenil - MONS (Belgique)	31/01/2020	30	1 983	3 872 781
<b>Sous-total Hôtels / Séminaires</b>				<b>45 821</b>	<b>84 249 613</b>
<b>ENSEIGNEMENT</b>					
21-74	40 rue du Chemin Vert - PARIS (75011)	31/03/2014	100	912	5 155 500
21-76	62 rue Glacière - PARIS (75013)	20/06/2014	100	929	4 850 000
<b>Sous-total Enseignement</b>				<b>1 841</b>	<b>10 005 500</b>
<b>AUTRES</b>					
20-33	84 avenue Charles De Gaulle - NOGENT SUR MARNE (94130)	30/04/1992	100	171	1 016 835
20-68	19/19 bis rue du Docteur Leroy - LE MANS (72000)	01/07/2002	100	277	180 000
20-80	rue du Docteur Serge Bazelaire - REIMS (51100)	15/10/2004	100	2 107	1 989 490
21-38	87-89 rue de Dunkerque - ARMENTIERES (59280)	27/07/2010	100	430	424 000
<b>Sous-total Autres</b>				<b>2 985</b>	<b>3 610 326</b>
<b>TOTAL SCPI Aestiam Pierre Rendement</b>				<b>171 400</b>	<b>361 405 230</b>

## 2.4 État des provisions

	À nouveau au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2020
<b>1. Pour dépréciation</b>				
. des comptes clients*	1 974 978,55	1 743 483,90	46 373,69	3 672 088,76
<b>2. Pour risques et charges</b>				
, Provision pour risques et charges	52 587,50	-		52 587,50
. gros entretien	1 325 000,00	323 200,00	730 200,00	918 000,00
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1 377 587,50</b>	<b>323 200,00</b>	<b>730 200,00</b>	<b>970 587,50</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>3 352 566,05</b>	<b>2 066 683,90</b>	<b>776 573,69</b>	<b>4 642 676,26</b>

## 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat de l'exercice 2019 s'élevait à 18 858 787,07 €, il a été distribué un dividende de 19 392 949,89 €, la différence ayant été prélevée sur le report à nouveau.

## 2.7 Variation du compte de report à nouveau

Conformément à la décision prise par les associés lors de l'assemblée générale mixte de juin 2017, il a été procédé sur l'exercice à la reconstitution du poste de report à nouveau en prélevant sur la prime d'émission afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existant.

Le report à nouveau a ainsi été augmenté de 11 161,61 € sur 2020 soit 4,09 € par part nouvelle créée sur l'exercice (2 729).

Report à nouveau au 01/01/2020	2 357 731,39
Affectation du résultat 2020	- 534 162,82
Reconstitution du report à nouveau par part soit 4,09 € * 2 729 parts nouvelles	11 161,61
<b>Total du report à nouveau au 31/12/2020</b>	<b>1 834 730,18</b>

## III. INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1 Produits à recevoir\*

Factures à établir	61 487,15
Produits à recevoir sur travaux (21/79)	10 970,41
<b>TOTAL</b>	<b>72 457,56</b>

### 3.2 Charges à payer\*

Intérêts courus à payer	47 393,45
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	371 529,56
Dettes d'exploitation - Locataires avoirs à établir	2 869,24
Dettes diverses - charges d'état à payer	403 343,77
<b>TOTAL</b>	<b>825 136,02</b>

### 3.3 Charges constatées d'avance

Aucune charge constatée d'avance pour l'année 2020.

### 3.4 Produits constatés d'avance

Indemnité de déspecialisation Locataire Xemel	15 000,00
Notaire séquestre sprinkler TITOM	6 977,69
Notaire avance travaux syndic	2 080,96
Loyer du 01/01/2021 au 01/02/2021	310,50
<b>TOTAL</b>	<b>24 369,15</b>

### 3.7 Charges et produits exceptionnels

CHARGES EXCEPTIONNELLES	
Intérêts Pharmacie Derégnaucourt (20/02)	1 713,95
Indemnité forfaitaire Resto Vélizy (20/82)	250 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>251 713,95</b>

PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Indemnité de déspecialisation à amortir sur 9 ans Loyer Xemel (20/39)	5 000,00
Article 700 SCP Brossard	5 500,00
Intérêts sur garantie locative (21/114)	198,73
<b>TOTAL</b>	<b>10 698,73</b>

### 3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

La SCPI a souscrit le 25/09/2020 un emprunt de 15 000 000 € d'une durée de 12 mois au taux Euribor 3 mois + 1,10 % (Indice de référence Euribor de la période de tirage), à un emprunt de 3 500 000 € le 25/11/2020 au taux Euribor 3 mois + 0,90 % et à un emprunt de 6 500 000 € le 29/12/2020 au taux Euribor 3 mois + 0,90 %.

Ventilation par maturité résiduelle	jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>	<b>Euribor 3 mois + 1,10 %</b>	-	-	-
<b>Emprunts à taux fixe</b>	<b>Euribor 3 mois + 0,90 %</b>			
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	25 000 000	-	-	25 000 000
<b>Emprunts à taux variable</b>	-	-	-	-
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>25 000 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 000 000</b>

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	2020	2019
Emprunts immobiliers	25 000 000	15 000 000
Autres emprunts	-	-

## 3.10 Cession de parts

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

## 3.11 Engagements hors bilan

En garantie de l'emprunt, la SCPI a consenti à la Banque Palatine une promesse hypothécaire de 1er rang portant sur un ensemble de biens immobiliers : la Galerie Berri-Washington à Paris (5/5 bis rue de Berri et 12, 14 et 16 rue Washington).

## 3.12 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 408 790 200 euros.

## 3.13 Variation du capital

L'assemblée générale extraordinaire du 3 juillet 2019 a adopté la variabilité du capital de la SCPI, avec un effet au 23 septembre 2019. Le capital de la SCPI au 31 décembre 2020 s'élève ainsi à 179 328 800 euros, divisé en 448 322 parts sociales de 400 € de valeur nominale. Sur l'exercice 2020, il y a eu 7 333 souscriptions de parts et 4 604 retraits.

## 3.14 Informations complémentaires

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

## 3.15 Evénements significatifs

La crise sanitaire liée au COVID-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire le 23 mars 2020 a eu des conséquences sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2020 :

- Diminution des produits immobiliers comte-tenu d'annulations de loyers consentis à plusieurs locataires du secteur hôtelier, notamment. Les franchises accordées s'élèvent à 4 535 872,96 euros HT au titre de 2020 ;
- Diminution de la valeur du patrimoine de votre SCPI, certaines évaluations d'immeubles ayant été revues à la baisse au vu du contexte économique actuel ;

La crise sanitaire liée au COVID-19 aura également des conséquences sur les exercices à venir sans qu'elles puissent être estimées à ce jour, au vu des incertitudes persistantes.



## DÉTAIL DE L'ACTIF

31/12/2020

31/12/2019

### TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Bâtiments	361 405 230,18	337 371 946,68
Agencements	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
<b>Total</b>	<b>361 405 230,18</b>	<b>337 371 946,68</b>

### LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Locataires débiteurs	7 373 039,14	4 576 341,21
Charges à régulariser	726 124,28	696 796,67
Factures à établir	61 487,15	137 968,08
<b>Total</b>	<b>8 160 650,57</b>	<b>5 411 105,96</b>

### AUTRES CRÉANCES

T.V.A. déductible	43 901,02	-
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	-	699 298,00
T.V.A. sur factures à recevoir	58 323,93	55 695,00
Produits à recevoir	156 627,36	10 970,41
Notaire	687,18	-
Débiteurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	76 046,67	66 857,02
<b>Total</b>	<b>335 586,16</b>	<b>832 820,43</b>

### DISPONIBILITÉS

Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	1 576 762,60	474 907,48
<b>Total</b>	<b>1 576 762,60</b>	<b>474 907,48</b>

## DÉTAIL DU PASSIF

31/12/2020

31/12/2019

### PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

Provision antérieure	1 325 000,00	1 680 480,00
Reprise de la période	- 730 200,00	- 479 400,00
Reprise pour le transfert s/RAN	-	-
Dotations de la période	323 200,00	123 920,00
<b>Provision fin de période</b>	<b>918 000,00</b>	<b>1 325 000,00</b>

### PROVISIONS POUR RISQUES

Provision antérieure	52 587,50	52 587,50
Reprise de la période	-	-
Dotations de la période	-	-
<b>Provision fin de période</b>	<b>52 587,50</b>	<b>52 587,50</b>

### DETTES FINANCIÈRES

Dépôts de garantie - locataires	4 921 095,08	4 700 283,51
Découvert BFCC autorisé	-	598 866,66
Découvert PALATINE autorisé	17 611 067,13	540 647,64
Emprunt	25 000 000,00	15 000 000,00
Intérêts courus	116 781,91	5 198,63
<b>Total</b>	<b>47 648 944,12</b>	<b>20 844 996,44</b>

### DETTES D'EXPLOITATION

Rémunération de la gérance	108 782,13	8 793,85
Fournisseurs d'exploitation	34 597,95	27 685,15
Factures non parvenues	371 529,56	352 170,00
Locataires créditeurs	403 616,69	266 094,95
Avoirs à établir	2 869,24	12 099,46
Charges à régulariser	86 159,26	46 514,20
<b>Total</b>	<b>1 007 554,83</b>	<b>713 357,61</b>

### DETTES DIVERSES

T.V.A. à payer	248 686,00	-
T.V.A. collectée sur créances locataires	982 807,42	586 786,38
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	9 587,49	14 656,55
C.R.L.	-	0,43
Charges d'Etat à payer	403 343,77	367 900,34
Charges à payer	166 667,00	-
Solde notaire	-	214 460,46
Associés dividendes à payer	3 986 751,05	5 022 397,51
<b>Total</b>	<b>5 797 842,73</b>	<b>6 206 201,67</b>

PRODUITS	31/12/2020	31/12/2019
<b>CHARGES REFACTUREES</b>		
Refacturation taxes foncières	1 685 389,04	1 801 201,50
Refacturation taxe sur les bureaux	106 649,80	104 807,68
Diverses refacturations	20 843,67	26 134,70
Provisions sur charges	1 623 904,69	1 674 356,57
<b>Total</b>	<b>3 436 787,20</b>	<b>3 606 500,45</b>

PRODUITS ANNEXES	31/12/2020	31/12/2019
Refacturations privatives assujetties à TVA	6 695,22	6 609,23
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers (chèques prescrits, écart provisions N-1)	16 266,06	63 088,21
Condamnation locataire art. 700	-	-
<b>Total</b>	<b>22 961,28</b>	<b>69 697,44</b>

TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES	31/12/2020	31/12/2019
Indemnités d'assurance	5 442,00	8 565,28

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2020	31/12/2019
Commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	633 571,20	1 142 592,00
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	14 798,45	17 424,53
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	2 560 530,87	434 163,90
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Commissions sur arbitrages	17 500,00	-
Frais de souscription d'emprunt	40 625,00	45 000,00
<b>Total</b>	<b>3 267 025,52</b>	<b>1 639 180,43</b>

PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS	31/12/2020	31/12/2019
Produits divers	10 698,73	46 666,67
Dégrèvements taxe foncière	-	324,10
Reprise provision sur risque exceptionnel	-	-
<b>Total</b>	<b>10 698,73</b>	<b>46 990,77</b>

CHARGES	31/12/2020	31/12/2019
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>		
Dépenses d'entretien	190 381,52	269 222,15
<b>TOTAL</b>	<b>190 381,52</b>	<b>269 222,15</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Impôts fonciers non récupérables	395 718,57	362 832,42
Taxes sur les bureaux non récupérables	79 142,95	73 189,67
Provisions pour charges sur lots vacants	232 747,45	224 225,74
Assurance	70 890,42	88 318,17
Taxes sur les logements vacants	6 243,00	30 486,21
C.R.L.	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>784 742,39</b>	<b>779 052,21</b>

<b>COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>1 897 409,10</b>	<b>2 306 605,47</b>
---	---------------------	---------------------

CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2020	31/12/2019
Honoraires de Commissaire aux comptes	58 000,00	55 000,00
Honoraires d'expertises	145 650,00	138 523,44
Honoraires dépositaire	50 000,00	45 000,00
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières	-	-
Honoraires de commercialisation	20 189,04	41 416,00
Honoraires d'avocats	64 743,45	123 558,85
Honoraires d'architecte	-	1 440,00
Frais d'actes et contentieux	23 489,40	57 904,81
Information des associés (rapports annuels / documentations)	79 728,76	113 749,89
Déplacements, missions, réceptions	4 552,94	9 788,04
TVA non récupérable	40 218,87	34 178,78
C.V.A.E.	243 936,00	282 986,00
Rémunération du conseil	18 000,00	18 000,00
Cotisations AMF et redevances diverses	5 010,13	4 863,50
Services bancaires	2 592,45	600,30
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables	92 896,80	59 291,47
Autres charges	185,50	2,09
<b>SOUS TOTAL 1</b>	<b>849 193,34</b>	<b>986 303,17</b>

FRAIS PRÉLEVÉS SUR LES CAPITAUX PROPRES	31/12/2020	31/12/2019
<b>Frais imputés que la prime d'émission</b>		
Frais d'acquisition	2 560 530,87	434 163,90
Frais de souscription d'emprunt	40 625,00	45 000,00
Commissions de souscriptions	633 571,20	1 142 592,00
TVA s/Commissions de souscriptions	14 798,45	17 424,53

<b>Frais prélevés sur la réserve de +value s/cession actif immo.:</b>		
Commissions d'arbitrages	17 500,00	-
<b>SOUS TOTAL 2</b>	<b>3 267 025,52</b>	<b>1 639 180,43</b>
<b>TOTAL 1 + 2</b>	<b>4 116 218,86</b>	<b>2 625 483,60</b>

CHARGES FINANCIERES	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'intérêts des emprunts	495 240,41	168 321,54
<b>DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	-	-
Dotations amortissement droit d'occupation	-	-

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	31/12/2020	31/12/2019
Dotations amortissement frais acquisition	-	-
Dotations amortissement frais émission emprunts	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES	31/12/2020	31/12/2019
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Autres charges exceptionnelles	251 713,95	-



# 4 CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

La totalité des mandats des 11 membres arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2018 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020, soit en juin 2021.

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 suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n°04-20 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

## FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2020, les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions et ce, dans la limite de 650 € par personne et par réunion.

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

## REMUNERATION

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

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



# SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI  
À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 15 JUIN 2021

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Conformément à l'article 20 du titre VI des statuts et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2020. 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. Rappelons que Foncia Pierre Gestion, devenue AESTIAM, est passée sous le contrôle de BlackFin Partners en début d'année 2020 et qu'une nouvelle direction l'a rejointe.

Ensuite, l'année 2020 a été marquée par la pandémie liée au COVID-19 et les mesures sanitaires mises en place pour lutter contre sa propagation qui ont pesé sur les économies et sur la capacité des locataires à honorer leurs engagements. Avec son profil « commerces » et une partie du patrimoine investit dans l'hôtellerie et les séminaires, Aestiam Pierre Rendement a été directement concernée.

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 211 actifs immobiliers d'une surface totale de 171 400 m<sup>2</sup>, représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 361 405 230 euros. Ce patrimoine a fait l'objet d'une estimation annuelle par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier. Sa valeur s'établit à 408 790 200 euros au 31 décembre 2020. Notre SCPI ayant réalisé cinq acquisitions au cours de l'exercice 2020, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2020, la valeur du patrimoine de la société ressort à 385 709 200 euros hors droits, contre 391 927 600 euros en 2019, faisant ainsi apparaître une baisse de 1,59 %. Le montant des loyers facturés en 2020 qui ressort à 21 052 927 euros pour 23 061 382 euros en 2019. Le taux d'occupation moyen de l'année 2020 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 78,45 %. Le taux d'occupation réel, hors franchises ressort lui à 95,41%. La SCPI Aestiam Pierre Rendement a réalisé plusieurs acquisitions en janvier 2020 pour un montant global de 27 577 385 euros droits et frais inclus.

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 14 611 207,89 euros contre 18 858 787,07 euros en 2019. Le résultat 2020 est donc en baisse de 22,52 %. Cette baisse correspond principalement aux franchises accordées aux établissements hôteliers, ainsi qu'à certains commerces, notamment de restauration. Nous avons néanmoins approuvé la politique de distribution présentée par notre société de gestion, dans ce contexte difficile. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 32,94 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 Mixte du 20 juin 2018 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 2020. L'ensemble des membres a renouvelé sa candidature pour un nouveau mandat.

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

33 rue du Hameau 75015 PARIS





# 5 COMMISSAIRE AUX COMPTES

Révision Conseil Audit Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY

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

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



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

### - AESTIAM PIERRE RENDEMENT -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 179 328 800 € au 31 décembre 2020  
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

À Mesdames et Messieurs les Associés 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 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

##### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé au début de l'annexe des comptes annuels relatif aux événements postérieurs à la date de clôture concernant les incidences de la crise sanitaire liée au COVID-19.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

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

#### RESPONSABILITES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 6 mai 2021

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 SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

### - AESTIAM PIERRE RENDEMENT -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 179 328 800 € au 31 décembre 2020  
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

À Mesdames et Messieurs les Associés de la SCPI Aestiam Pierre Rendement,

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

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

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

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

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

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

#### ***Avec AESTIAM***

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

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

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

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2020 s'élève à la somme de 17 500 euros et a été imputée sur la réserve de plus et moins-values sur cessions d'actifs immobiliers.

#### **Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale**

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

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

#### ***Avec AESTIAM***

Dans le cadre de la variabilité du capital, dont le principe a été approuvé par votre assemblée générale le 3 juillet 2019, votre SCPI a versé à la société AESTIAM une commission de souscription correspondant à 9 % HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2020 s'élève à la somme de 648 369,65 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 1 897 409,10 euros hors taxes pour l'exercice 2020.

Fait à Paris, le 6 mai 2021

Révision Conseil Audit Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY

1 avenue du Président Wilson 75008 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.





## RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

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

#### 1<sup>ère</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 179 328 800,00 € composé de 448 322 parts sociales au nominale de 400 euros.

L'Assemblée Générale donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos au 31 décembre 2020.

### Approbation de l'affectation du résultat 2020

#### 2<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 14 611 207,89 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2020	14 611 207,89 €
Report à nouveau	1 823 568,57 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	11 161,61 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>16 445 938,07 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	14 622 997,75 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 822 940,32 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 32,94 € en 2020.

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

#### 3<sup>ème</sup> résolution

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

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

#### 4<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020,
- 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 2020 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur Comptable	312 651 648,59 €	697,38 €
Valeur de réalisation	360 954 618,41 €	805,12 €
Valeur de reconstitution	430 138 377,37 €	959,44 €

### Cession d'actif

#### 5<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, est informée et prend acte de la cession intervenue au cours de l'exercice 2020 :

- En juillet 2020, la SCPI a cédé 1 112 m<sup>2</sup> de commerces situés Résidence Port Bourgenay à Talmont Saint Hilaire (85000) pour un montant de 700 000 € net vendeur.

### Recours à l'emprunt

#### 6<sup>ème</sup> résolution

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 ou procéder à des acquisitions payables à terme dans une limite globale de 50 000 000 € (cinquante millions).

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

### Frais de déplacement

#### 7<sup>ème</sup> résolution

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

### Rémunération du Conseil de Surveillance

#### 8<sup>ème</sup> résolution

Conformément à l'article 20-5 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 18.000 € qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

### Election des membres du Conseil de Surveillance

#### 10<sup>ème</sup> résolution

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

- d'une part l'échéance des onze 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, 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 la démission de M. GALPIN Régis, et 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-LAFITTE (78)	879	2006	2	Président de la Sté RCI-Jeux
BATTISTELLI Antoine	1953	NEUILLY SUR SEINE (92)	150	2012		Délégué général de la Fondation des mines
BLICQ Olivier	1957	LILLE (59)	20	2002	11	Investisseur privé
BOUGET Yves	1952	DINAN (22)	462	2018	1	Retraité (Kinésithérapeute libéral)
SARL CSIM Mme PONTABRY Dany		CANNES (06)	500	2015	3	
DE GELOES Bertrand	1947	VANNES (56)	277	2002	10	Chef d'entreprise
SC LA PERRIERE représentée par M. MAITRE Joël		VERSAILLES (78)	188	2006	3	
MMA VIE SA représentée par M. VALEAU Xavier		LE MANS (72)	17 175	2002		
SARL PROJEC représentée par M. PROCUREUR Jean-Pierre	1953	CHAUMONT (52)	1 209	2018	2	

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

#### 9<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle pour l'année 2022 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 2021 d'un montant de 1 866,96 € TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,004 € par part, est prise en charge par la SCPI.



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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
ROLAND Michel	1944	PARIS (75)	673	2002	2	Avocat
SNRT SA représentée par M. CHUPIN Dominique		BORDEAUX (33)	4 286	2006	12	
SCI BADEL IMMO représentée par ZAÏANE Badis		OCTEVILLE SUR MER (76)	90			
BONISCHOT Hervé	1964	CHAMPIGNEULLES (54)	90			Gestionnaire pour compte propre
DAVY Olivier	1968	PARIS (75)	18		1	Coach professionnel
DESMAREST Christian	1961	SAINT ISMIER (38)	25		6	Ingénieur dans le secteur de la construction électrique
GILLE Claude	1963	AGINCOURT (54)	141			Retraité
HOUDART Alain	1947	NEUILLY SUR SEINE (92)	69			Retraité (PDG d'un groupe dans le service)
JAN Guillaume	1980	PARIS (16)	56		1	Analyste financier
LORAND Patrick	1953	LE TOUQUET (62)	160			Directeur de la Sté Lorand Conseil
SCI MANDDCIE représentée par M. MISSONNIER Hughes		PARIS (16)	142		2	
Sté MENHIR AEDIFICIUM représentée par M. TULLIO Lucien		L'HAY LES ROSES (92)	36		1	
SCI OSOLEIL représentée par M. ROL Aurélien		LEVALLOIS PERRET (92)	104		2	
PEUCH-LESTRADE Philippe	1951	PARIS (75)	80			Consultant en gouvernance et RSE
QUENIN-CAHN Maxime	1986	VINCENNES (94)	63			Directeur de Cabinet du Président AXA
RODECURT Sébastien	1978	CHARBONNIERES LES BAINS (69)	10			Ingénieur commercial
SCHWARTZ Eric	1961	COURBEVOIE (92)	510		3	Directeur financier
SATGE Benjamin	1988	PARIS (9)	54			Souscripteur risques financiers - AIG

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 2023.

## Pouvoirs

### 11<sup>ème</sup> résolution

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



1 route de Beaulieu 77240 SEINE-PORT





# 7 ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## Aestiam Pierre Rendement

Date de création : 4 Juillet 1990

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

Echéance statutaire 99 ans

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

Capital statutaire maximum : 260 000 000€

Type de SCPI Commerces

Capital Variable



# ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

### AESTIAM

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

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

## DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Monsieur **Alexandre CLAUDET**  
Président directeur général

## INFORMATION DES ASSOCIÉS

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

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2021

### Président

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

### Secrétaire

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

## MEMBRES

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

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

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

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

### SARL CSIM

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

### Société LA PERRIERE

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

### Société MMA VIE SA

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

### SARL 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 - Apart 403 -  
BORDEAUX (52000)

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

### Titulaire

### Société Révision Conseil Audit Expertise

Madame **Hélène LEROY**

7, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 Juin 2020  
et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur  
les comptes au 31 décembre 2025, mandat renouvelable  
en juin 2026.

## EXPERT IMMOBILIER

### BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

Monsieur **Didier LOUGE**

167, quai de la bataille de Stalingrad  
ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex (92867)

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

## DÉPOSITAIRE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la société de gestion a désigné  
la société **CACEIS BANK** située à PARIS (75013), 1-3 place  
Valhubert 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.



Le dispositif de Conformité et le contrôle interne d'AESTIAM est assuré sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), en charge de la relation avec l'Autorité des Marchés Financiers, qui établit et maintient une fonction de contrôle indépendante des activités opérationnelles de la Société de Gestion.

Conformément à la réglementation AESTIAM s'est dotée, d'un plan de contrôle interne et de conformité associé à un recueil de procédures qui garantissent le respect des dispositions réglementaires en identifiant les risques majeurs et les processus portant sur les cycles d'activité de la SCPI.

Le dispositif de contrôle interne mis en place repose sur trois niveaux :

- Les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles des Directions concernées.
- Les contrôles permanents de second niveau réalisés par le RCCI qui a pour objectif de s'assurer de la complétude des contrôles de premier niveau effectués dans chaque service impliqué et de compléter les dispositifs existants.
- Les contrôles de troisième niveau réalisés indépendamment des contrôles permanents, qui couvrent l'ensemble des risques des fonds gérés par la Société de Gestion selon un plan d'audit.

Les objectifs assignés au contrôle interne permettent de s'assurer du respect des règles liées à :

- La protection des clients,
- La transparence de l'information communiquée aux épargnants (analyse des documents contractuels, promotionnels ou réglementaires),
- La gestion immobilière (investissement, allocation, arbitrage) et les contraintes réglementaires,
- La prévention de situation de conflits d'intérêts (séparation des fonctions) et le respect des dispositions déontologiques,
- La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Les travaux et recommandations du RCCI sont présentés dans un Comité de Conformité et de Contrôle Interne, aux organes de Direction permettant de s'assurer de l'efficacité des procédures opérationnelles et de l'adéquation du dispositif de contrôle mis en place. Ce dispositif vise à fournir une assurance raisonnable quant à la maîtrise des risques résultants des activités de la SCPI.

Les contrôles sont accompagnés d'une sensibilisation par le RCCI des équipes dans le cadre de leurs activités pour se conformer à l'ensemble de leurs obligations professionnelles.

En 2020 et conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, AESTIAM qui est vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant au passif qu'à l'actif des SCPI, a réalisé une formation et une sensibilisation, pour l'ensemble de ses collaborateurs, sur la lutte contre le blanchiment des capitaux et la fraude fiscale.

Les politiques internes de la Société de Gestion en matière de gestion des conflits d'intérêts, de traitement des réclamations sont disponibles sur le site internet d'AESTIAM ou sur simple demande. Le traitement des réclamations fait l'objet d'un suivi dédié, comme pour les tentatives de fraude externes.

Dans le cadre de sa politique d'investissement, les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sont étudiés lors de l'étude d'investissement mais ne sont pas déterminants et rédhibitoires à ce stade. AESTIAM réfléchit à mettre en place une notation plus formalisée pour les intégrer dans notre prise de décision d'investissement, une réflexion est également en cours afin d'intégrer en 2021 la prise en compte des risques en matière de durabilité.

Ce dispositif de conformité interne est complété par des contrôles externes des Commissaires aux comptes et du Dépositaire, ce dernier ayant pour mission de veiller au suivi adéquat des flux de liquidités (cash monitoring), à assurer la conservation des actifs immobiliers détenus et à contrôler la régularité des décisions de la SCPI.

AESTIAM qui est membre de l'ASPIM, applique les codes de bonne conduite, participe aux travaux de place de la profession, gère la veille réglementaire permettant un suivi des modifications réglementaires : respect des exigences concernant la liquidité des parts, le contrôle du niveau des fonds propres de la Société de Gestion, l'évaluation en interne et indépendante de la gestion du patrimoine immobilier, ...

Concernant le dispositif d'évaluation des risques, des cartographies et une politique de gestion des risques définissent les risques identifiés qui sont sous la responsabilité du responsable des risques. Cette fonction permet d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques en s'assurant de la robustesse et du dispositif mis en œuvre au regard des contrôles réalisés.

## 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.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

## EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

## DÉPOSITAIRE

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

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

## RAPPEL DE L'ORGANISATION DE GESTION DE VOTRE SCPI

- L'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.
- L'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- La gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- La comptabilité qui veille au respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

## RÉGLEMENTATION

### Accès à l'information

Les porteurs de parts sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

### Provenance des fonds

Dans le respect des dispositions légales ou réglementaires en vigueur, AESTIAM fait preuve de vigilance dans ses opérations avec les clients, contreparties et distributeurs afin de ne jamais faciliter le blanchiment de capitaux et le financement d'opérations illégales ou criminelles. AESTIAM accorde une vigilance particulière à la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des SCPI qu'elle gère.

Diverses réglementations sont entrées en vigueur durant l'année 2018 : les réglementations dites **PRIIPs**, **MIF II** et **RGPD**.

► La réglementation dite PRIIPs, dont l'entrée en vigueur est en date du 1<sup>er</sup> janvier 2018, relative aux produits d'investissements packagés de détail et fondés sur l'assurance impose aux sociétés de gestion de fournir un document d'informations clés du placement visé permettant la transparence de frais supportés à l'entrée, pendant la durée du placement et à la sortie du placement. Aussi, ce document rend compte du rendement potentiel de l'investissement selon différents scénarios et durées de détention. Ce document élaboré par votre société de gestion est publié sur notre site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

► La directive dite MIF II, entrée en vigueur le 3 janvier 2018, impose un certain nombre d'obligations à la charge de la société de gestion telles que la définition d'un marché cible, la transparence du produit et l'analyse de l'adéquation de ce dernier avec le profil de l'investisseur. En ce sens, votre société de gestion a mis en place un test d'adéquation, permettant de constater l'adéquation du profil du souscripteur à l'investissement envisagé, qui sera réalisé à chaque nouvelle souscription.

Aussi, la directive précitée impose une transparence plus accrue concernant la rémunération des conseillers en investissement qui doivent, à ce titre, choisir entre deux statuts. Dès lors, si votre conseil en investissement a fait le choix d'un statut indépendant, il sera rémunéré par son client, le souscripteur, sous la forme d'honoraires alors que s'il est non-indépendant, il sera rémunéré par la société de gestion sous forme de commission et devra, quel que soit le choix, vous indiquer quel est le montant de sa rémunération et l'incidence de cette dernière sur votre rendement potentiel.

- La loi n°2018-493 du 20 juin 2018, promulguée le 21 juin 2018, a modifié la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 afin d'exercer certaines "marges de manoeuvre nationales" autorisée par le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.
- L'instruction DOC-2019-04 apporte des précisions sur les modalités de demande de visa pour l'offre au public des parts de SCPI, la cession des parts sur le registre des ordres, les informations à fournir aux associés et à l'AMF, l'expert immobilier ainsi que les fusions.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion AESTIAM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Sept collaborateurs ont été identifiés, en 2020, comme preneurs de risques.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'une procédure collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la Société de Gestion,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits de type SCPI,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs,

► l'absence de mise en place de comité de rémunération au regard du montant des encours gérés par la Société de Gestion et du nombre de salariés de la Société de Gestion.

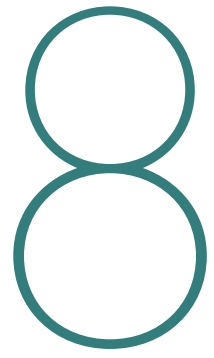
Le montant total des rémunérations versées par AESTIAM pour l'exercice 2020 a représenté 1,916 M€ pour un effectif moyen de 24 ETP (Equivalent Temps Plein).

La Société de Gestion AESTIAM a consacré un budget de 43,60% (39,70% en rémunération fixe et 3,70% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.



1 avenue du Président Wilson 75008 PARIS





# GLOSSAIRE



# GLOSSAIRE

## A.

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

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

### **Agrément SCPI**

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

### **Acompte sur dividende**

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

### **Arbitrage**

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

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

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

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

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

### **Assemblée Générale Ordinaire**

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

### **Assemblée Générale Extraordinaire**

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

duction 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) réalisée par les souscripteurs.

### **Commissaire aux comptes**

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

dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

### **Commission de souscription**

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

### **Confrontation**

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

### **Conseil de surveillance**

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

## D.

### **Délai de jouissance**

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

### **Démembrement de propriété**

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

### **Dépositaire**

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

### **Directive AIFM**

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

### **Dividende**

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

## DVM

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

## E.

### **Expertise immobilière**

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une durée de 5 ans est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale 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 annuel des revenus locatifs de 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.

## 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, au moment n, le niveau d'endettement d'un emprunteur au regard de la valeur vénale de ses actifs immobiliers. Plus ce ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

## M.

### **Marché des parts**

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

### **Marché primaire**

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

### **Marché secondaire**

Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisé par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI. - Pour les SCPI à capital fixe, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion. - Pour les SCPI à capital variable, le marché secondaire est régi sous la forme d'un rachat de parts compensé par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation.

### **Mutualisation**

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

## N.

### **Nantissement**

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

### **Note d'information**

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

## P.

### **Parts en attente de cession**

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

### **Performance globale**

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

### **Prime d'émission**

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

### **Prix de souscription**

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

### **Prix acquéreur**

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

### **Prix de retrait**

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

### **Prix d'exécution**

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

### **Provisions pour grosses réparations (PGR) ou Provisions pour gros entretiens (PGE)**

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



# GLOSSAIRE

## **Provisions pour créances douteuses**

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

## **R.**

### **Rapport annuel**

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

### **Registre des ordres**

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

### **Report à Nouveau (RAN)**

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

## **S.**

### **SCPI**

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

### **Société de Gestion**

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

### **Statuts**

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

## **T.**

### **Taux de rendement interne (TRI)**

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

### **Taux de distribution 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)**

Expression 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 bilancielle ». 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 de la valeur vénale 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.







S.A. 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  
Agrément AMF n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014  
**Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS**

 Suivez-nous sur LinkedIn

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