



Aestiam

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE

Aestiam Placement Pierre

| SCPI à capital variable

**RAPPORT ANNUEL
2020**

Aestiam Placement Pierre

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

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

Échéance statutaire **22 avril 2050**

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

Capital statutaire maximum **231 030 000€**

Type de SCPI **Bureaux**

Capital **Variable**

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	54
6	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	60
7	ORGANE DE DIRECTION / PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE / RÉGLEMENTATION	64
8	GLOSSAIRE	72

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 Placement Pierre.

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.

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.

Aestiam Placement Pierre, forte d'un patrimoine investi principalement en bureaux (80 %) et d'un niveau d'endettement mesuré (7,63 %), est restée robuste. Elle termine l'année 2020 sur une note positive, avec un dividende courant de 16,20 euros, identique à celui de l'année précédente. Et comme en 2019, il est complété par un dividende exceptionnel, lié à la distribution de plus-values de 0,51 euros, pour un total de 16,71 euros et un TDVM de 4,77 %.

Par ailleurs, Aestiam Placement Pierre développe une stratégie visant d'une part, à renouveler une partie du patrimoine en arbitrants les actifs arrivés à maturité ou moins contributeurs au rendement, et d'autre part, à renforcer le patrimoine, principalement en bureaux, en intégrant dans les critères de choix la mixité (proximité d'autres lieux de vie tels que crèches, restaurants, sport, santé, commerces) et les nouveaux usages.



Alexandre Claudet
Président directeur général - AESTIAM

CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2020



372 M€

CAPITALISATION



1 062 658

NOMBRE DE PARTS



157

NOMBRE D'ACTIFS



8 494

NOMBRE D'ASSOCIÉS



16,71 €

DISTRIBUTION 2020
VERSÉ PAR PART



350,00 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

6 Rue d'Uzes, 75002 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.

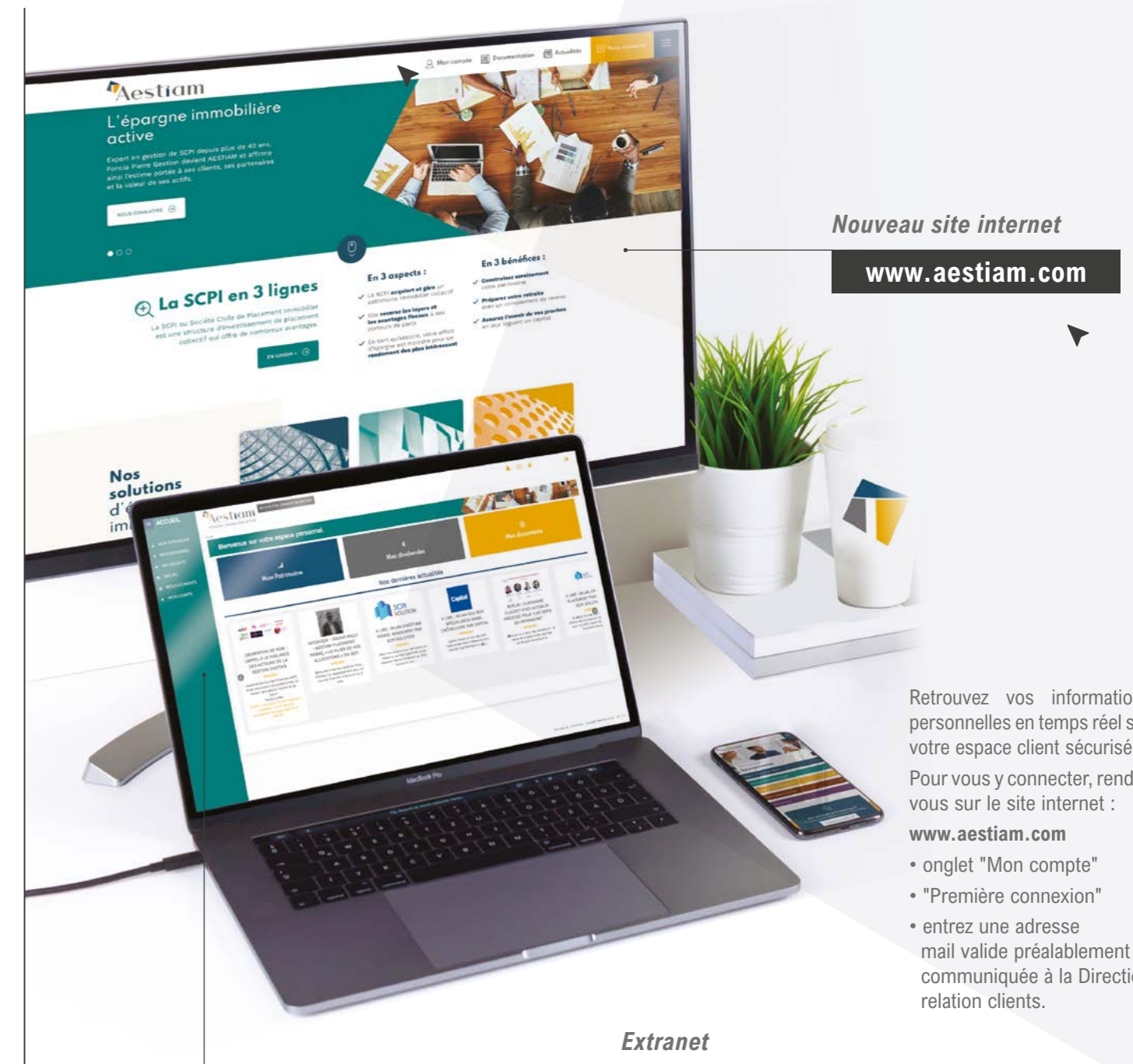


NOUVEAUX SERVICES

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

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

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

2 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Aestiam Placement Pierre termine l'année sur une note positive avec la cession d'un immeuble à Sèvres (92), qui sera transformé en logements par l'acquéreur, et qui permet de libérer une plus-value importante. Cet arbitrage s'inscrit dans le cadre de la nouvelle stratégie d'AESTIAM initiée en 2020, visant à renouveler une partie du patrimoine de certaines SCPI en arbitrants les actifs arrivés à maturité afin d'en optimiser la performance.

Par ailleurs, Aestiam Placement Pierre, forte d'un patrimoine investi principalement en bureaux (80 %), et d'un niveau d'endettement mesuré (7,63%) est restée robuste cette année et permet de servir un dividende courant de 16,20 euros, identique à celui de l'année dernière. Et comme en 2019, il est complété par un dividende exceptionnel, lié à la distribution de plus-values de 0,51 euros, pour un total de 16,71 euros et un DVM de 4,77%.

En 2021, nous poursuivons l'arbitrage des actifs moins contributeurs au rendement et renforcerons le patrimoine principalement en bureaux en intégrant dans les critères de choix la mixité (proximité d'autres lieux de vie tels que crèches, restaurants, sport, santé, commerces) et les nouveaux usages.



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 Etats 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. A 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 Etats-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 Etats-Unis et en Europe.

Le Marché des SCPI en 2020

A 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 %).



26/28 rue Diderot 92000 NANTERRE

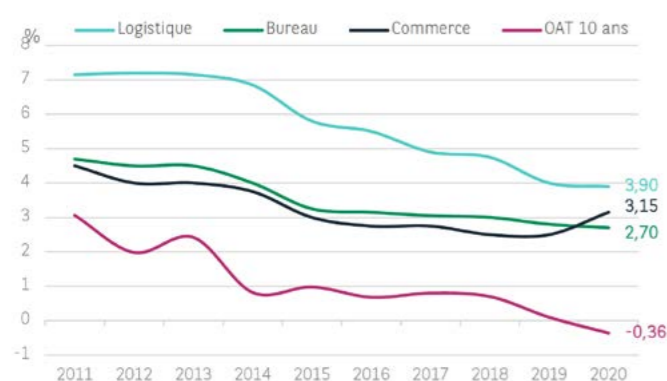
LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

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

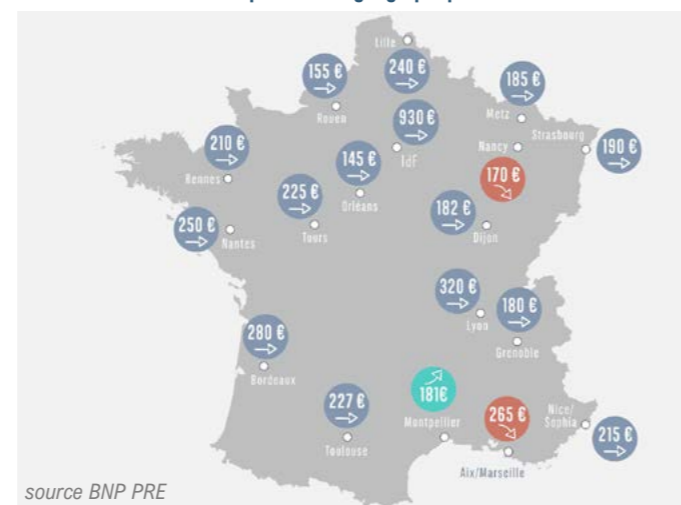
Les montants investis en commerce sont en baisse de 37 % par rapport à 2019, pour s'établir à 4,4 milliards d'euros en 2020. Cela inclut la vente d'un portefeuille d'1 milliard d'euros ainsi que deux transactions significatives à Paris. Après plusieurs années de baisse, le taux de rendement prime des 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.

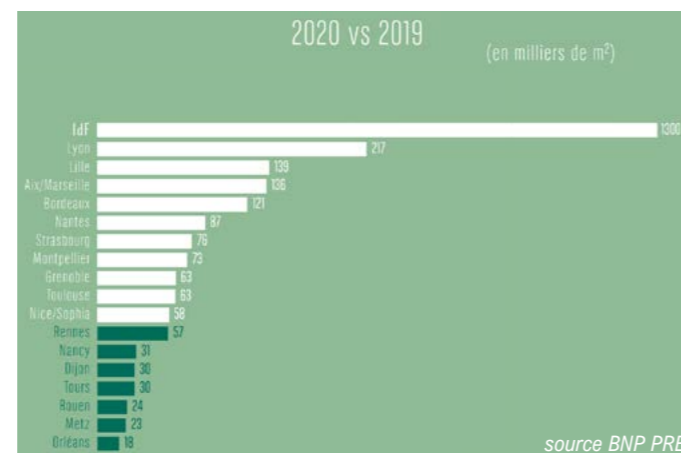
Locatif :

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.

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.

Sources : BNP PRE ; BPCE ; JLL ; IEIF

TABLEAU CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2020

	Global	Par part
Capital souscrit	162 586 674,00	153,00 €
Nombre de parts	1 062 658	
Nombre d'associés	8 494	
Valeur vénale / Expertise	366 986 878,00	345,35 €
Valeur de réalisation	326 653 207,67	307,39 €
Valeur de reconstitution	388 037 286,45	365,16 €
Prix de souscription		350,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)	371 930 300,00	
Prix de souscription moyen pondéré		350,00 €
Prix de retrait		318,50 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2020 ⁽¹⁾		314,40 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2020 ⁽²⁾		275,14 €
Bénéfice ⁽³⁾	16 062 863,24	15,50 €
Distribution de dividendes 2020 ⁽³⁾	16 789 589,55	16,20 €
Versement exceptionnel sur la plus-value	532 858,71	0,51 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2020)	6 096 728,32	5,74 €
Surface en m ²	164 319 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine	157	
Taux d'occupation financier moyen	87,04 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2020 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 97,53 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2020 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 66,73 %

(3) Base de 1 036 395 parts en jouissance sur toute l'année

MARCHÉ DES PARTS

I. SITUATION DU CAPITAL

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

A l'occasion de l'ouverture au public de la SCPI, la note d'information de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a reçue de la COB le Visa numéro 86-25 en date du 31 mai 1986.

Le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été clôturé le 30 mars 1990, le capital nominal a été porté à 249 999 000 Francs (soit 38 112 101,86 €). La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1, société à capital fixe est ensuite devenue une société à capital variable suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 1994. Puis, suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 54 412,14 € et s'est établi à 38 166 514 €, représenté par 166 666 parts de 229 €. La totalité des capitaux collectés s'élevait à 49 455 037 € prime d'émission comprise, représentant 166 666 parts sociales détenues par 3 515 associés au 31 décembre 2001.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2002, les associés de la SCPI ont approuvé la réduction du capital préalable à l'opération de fusion ramenant la valeur nominale de la part de 229 € à 153 €, en contrepartie le compte de réserves indisponibles a été doté de 12 666 616 €. Les associés ont adopté l'opération de fusion-absorption avec la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2, par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 absorbe la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2.

La SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 qui avait été créée le 27 septembre 1989 avait elle-même clôturé sa dernière augmentation de capital le 31 décembre 1996 et était devenue une société à capital fixe depuis le 23 juin 1997. Le capital nominal de 38 205 764 € était représenté par 156 581 parts de 244 € détenu par 1 753 associés au 31 décembre 2001. La totalité des capitaux collectés s'élevait à cette date à 48 372 995,98 € prime d'émission comprise, représentant 156 581 parts sociales.

Cette dernière a été dissoute de plein droit et la totalité de son patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 lors de la fusion.

Suite à cette fusion, le nouveau capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT1 clôturé au 21 juin 2002 est de 47 007 567 € par la création de 140 573 parts nouvelles entièrement libérées d'une valeur nominale de 153 € chacune.

Enfin, la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT1 est redevenue une SCPI à capital fixe suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2003. Au 31 décembre 2014, le nombre total de parts était de 307 239 détenues par 3 544 associés.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2015, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI FININPIERRE (Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2015) et ROCHER PIERRE 1 (Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2015), par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a absorbé ces deux 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 PLACEMENT PIERRE SELECT 1 et à cette date les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée PLACEMENT PIERRE. Lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2015, il a été approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant de 22 950 000 € pour le porter de 112 425 777 € à 135 375 777 € par la création de 150 000 parts nouvelles au nominal de 153 €.

Après clôture des opérations de fusion au 15 septembre 2015, et à la suite de la faculté pour les associés des SCPI FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1 d'user de leur droit de souste, le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE s'établit au 30 septembre 2015 à 112 425 777 €, soit 734 809 parts d'une valeur nominale de 153 € chacune détenues par 6 554 associés.

Transformation en SCPI à capital variable et modifications des statuts

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2018, les associés ont approuvé le passage en capital variable de PLACEMENT PIERRE.

Changement de dénomination

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

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2020, les associés ont approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée Aestiam Placement Pierre.

Au 31 décembre 2020, le capital est de 162 586 674 €, il est divisé en 1 062 658 parts de 153 € de nominal. Le capital est réparti entre 8 494 associés, les parts étant détenues à hauteur de 60 % par des personnes physiques et 40 % par des personnes morales.

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Montant du capital nominal au 31/12	128 407 392	145 206 027	153 450 585	158 742 702	162 586 674
Montant des capitaux collectés sur l'année	32 772 465	37 330 300	18 426 240	12 106 150	8 793 400
Nombre de parts au 31/12	839 264	949 059	1 002 945	1 037 534	1 062 658
Nombre d'associés	7 226	7 584	7 708	7 837	8 494
Prix d'entrée au 31/12	340	340	345	350	350

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

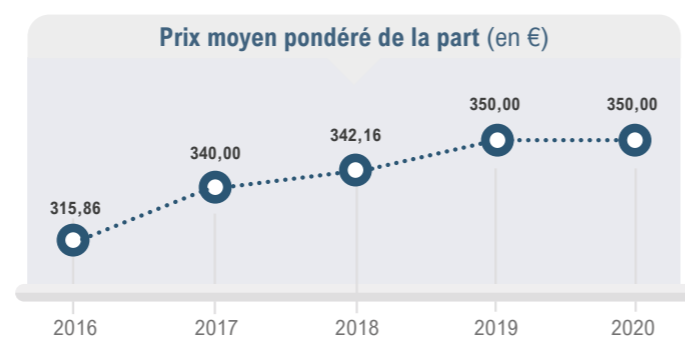
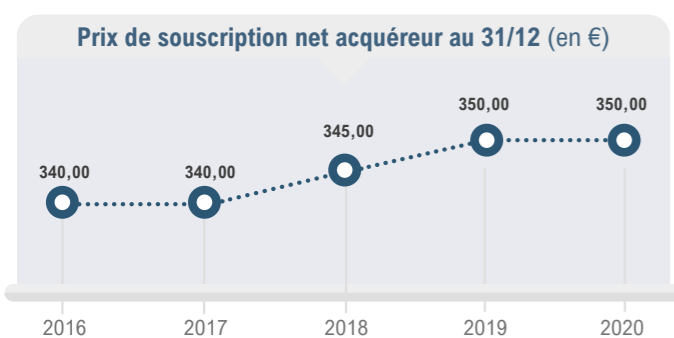
Au cours de l'exercice 2020, un prix de souscription est de :

du 1 ^{er} Janvier au 31 Décembre 2020	
Valeur nominale	153,00 €
Prime d'émission	197,00 €
PRIX DE SOUSCRIPTION	350,00 €

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	340,00	340,00	345,00	350,00	350,00
Variation du prix de souscription	-	+ 1,47 %	+ 1,45 %	-	-
Variation totale		+ 2,94 %			
Prix moyen pondéré de la part	315,86	340,00	342,16	350,00	350,00
Variation de prix moyen pondéré*	+ 7,64 %	+ 0,64 %	+ 2,29 %	-	-
Variation totale		+ 10,81 %			

* 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. MODALITES DE RETRAIT DES PARTS

A. 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 : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur 350 € diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 9 % soit 31,50 €, **soit une valeur de retrait de 318,50 € 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.

IV. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2020, il a été enregistré la souscription de 46 925 parts au nominal de 153 € et le retrait de 21 801 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 25 124 parts au nominal de 153 €, soit 3 843 972 €.

Au 31 décembre 2020, il y a aucune demande de retrait non satisfaite.

Évolution des conditions de retrait (en €) sur les 2 dernières années

	2019	2020
Nombre de parts retirées	10 299	21 801
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,99 %	2,05 %
Demande de retrait en suspens au 31/12	-	-

► **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.

B. Retrait sans intervention de la société de gestion

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

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

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

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI Aestiam Placement Pierre se compose au 31 décembre 2020 de 157 actifs immobiliers représentant une surface totale de 164 319 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 331 688 548 €.

Crédit Foncier Expertise, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2020 à 366 986 878 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2020 c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions et des cessions détaillées au point II-A et B ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 346 091 680 € en 2020 contre 345 347 380 € en 2019, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 0,22 %.

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

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

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

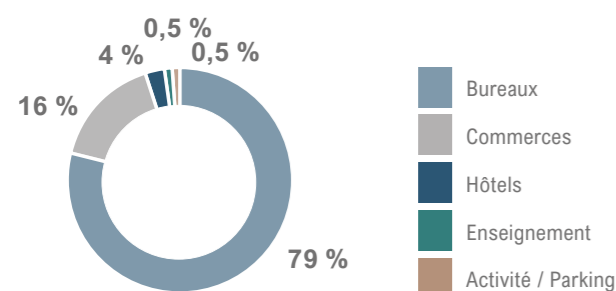
Répartition Sectorielle

TOTAL

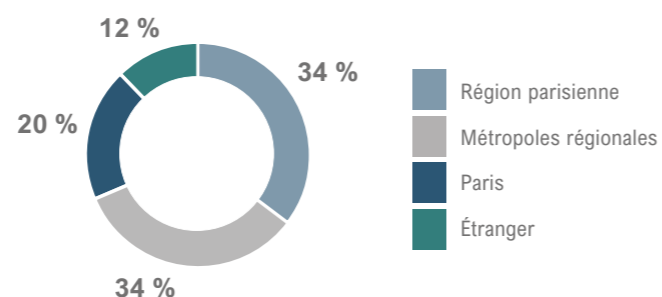
	PARIS	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	TOTAL
BUREAUX	41 689 500 11,4 %	108 023 630 29,4 %	108 760 898 29,6 %	33 334 000 9,1 %	291 808 028 79,5 %
COMMERCES	28 448 800 7,8 %	17 230 000 4,7 %	12 485 000 3,4 %		58 163 800 15,8 %
HÔTEL			1 816 000 0,5 %	12 494 300 3,4 %	14 310 300 3,9 %
ENSEIGNEMENT	1 443 750 0,4 %				1 443 750 0,4 %
ACTIVITE / PARKING	31 000 0,0 %	1 230 000 0,3 %			1 261 000 0,3 %
TOTAL	71 613 050 19,5 %	126 483 630 34,5 %	123 061 898 33,5 %	45 828 300 12,5 %	366 986 878 100 %

Valeurs en euros

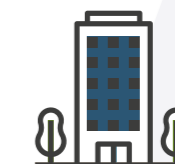
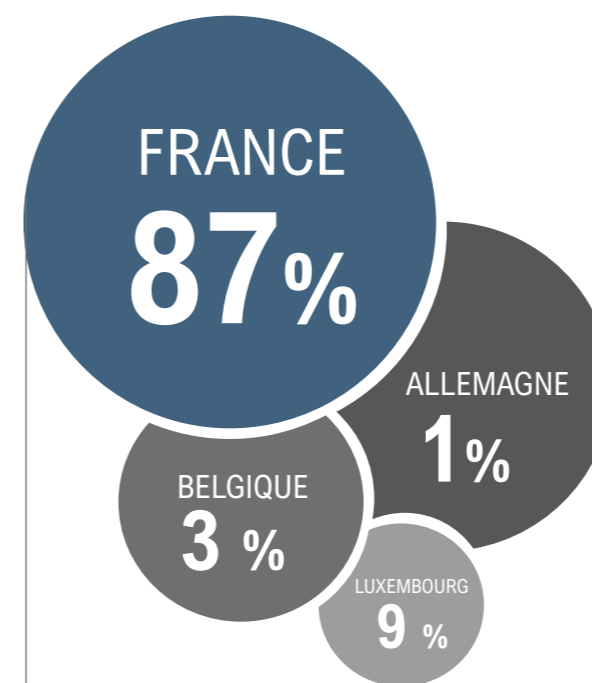
Répartition sectorielle



Répartition géographique



RÉPARTITION DE NOS ACTIFS



79 %
Bureaux



16 %
Commerces



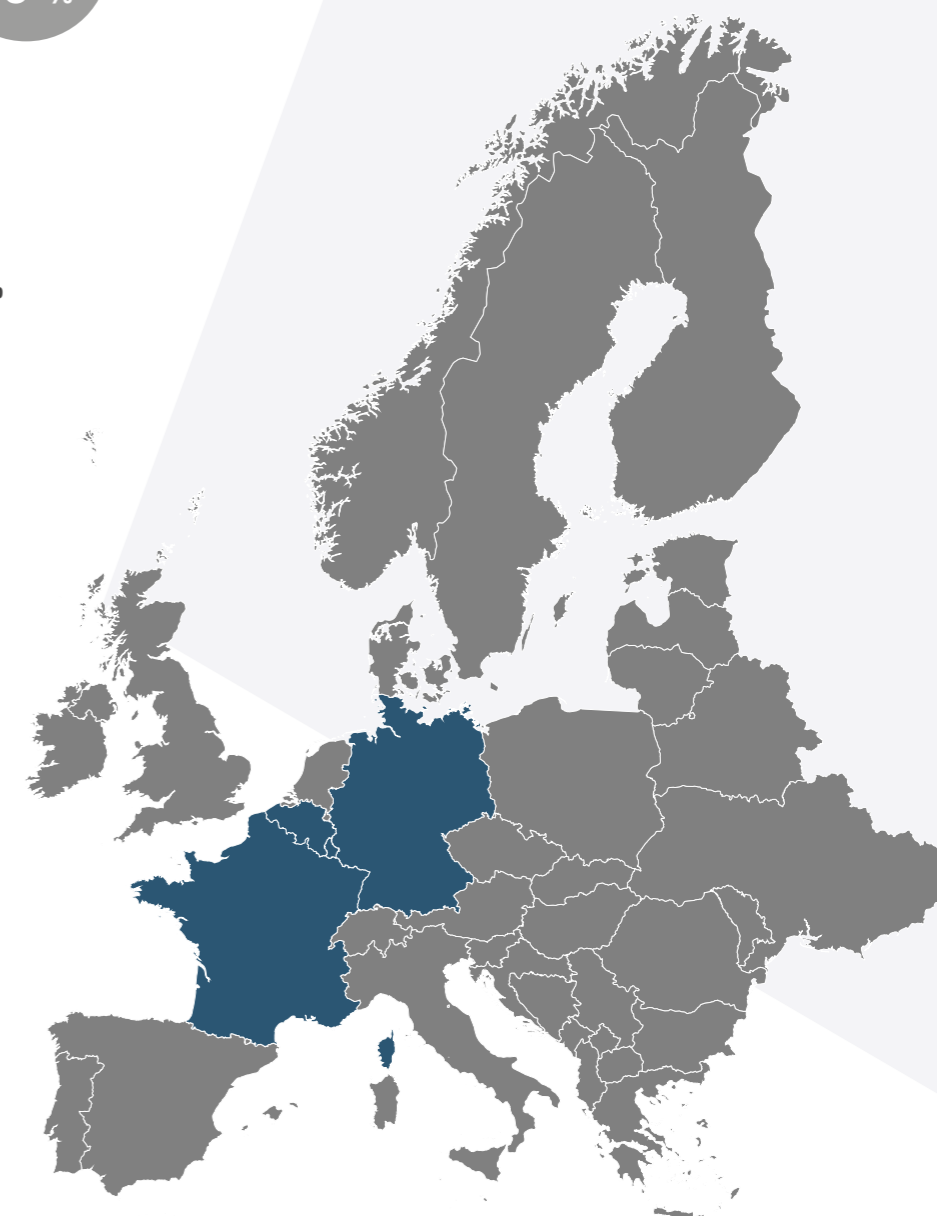
4 %
Hôtellerie



1 %
Autres

Paris 20 %
Région parisienne 34 %
Métropoles régionales 34 %

Carte Europe



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. Évolution du patrimoine immobilier

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

	En € droits & frais inclus
67-69 avenue des Pléiades WOLUWE (Belgique) Hôtel Ramada de 1 918 m ² acquis le 31/01/2020 en indivision	3 590 066 €
5 rue Arbalestriers MONS (Belgique) Hôtel Le Lido de 1 256 m ² acquis le 31/01/2020 en indivision	4 543 399 €
Boulevard Charles Quint MONS (Belgique) Hôtel de 741 m ² acquis le 31/01/2020 en indivision	2 764 799 €

Acquisition en VEFA : Lors de l'exercice 2020, la SCPI a réceptionné la livraison de l'immeuble suivant :

	En € droits & frais inclus
Parc Ester Tecnopole à LIMOGES (87) Bureaux et activités de 5 519 m ²	13 000 000 €

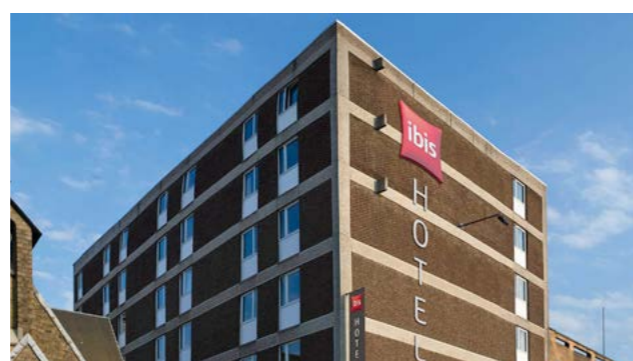
Hôtel Ramada | WOLUWE-SAINT-LAMBERT

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 Le Lido | MONS

L'hôtel Lido est un établissement 4* situé au coeur 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, l'hôtel (116 chambres) et ses services, accompagné d'un bâtiment secondaire composé de 8 appartements.



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.

Cessions : Lors de l'exercice 2020, la SCPI a réalisé quatre cessions.

	En € net vendeur
Europarc de Pessac PESSAC (34) Bureaux de 759 m ² cédés le 12/03/2020	810 000 €
Europarc de Pessac PESSAC (34) Bureaux de 765 m ² cédés le 12/03/2020	790 000 €
Europarc de Pessac PESSAC (34) Bureaux de 786 m ² cédés le 12/03/2020	1 150 000 €
7 rue Victor Hugo SEVRES (92) Bureaux de 1 374 m ² cédés le 18/12/2020	4 100 000 €

B. Gestion locative

Aestiam Placement Pierre est une SCPI investie principalement à Paris et en Ile-de-France (54 %) pour 34 % en province et 12 % en Europe, et en bureaux (79 %). Cette répartition, associée à une excellente diversification (288 baux) explique un taux d'encaissement des loyers de bon niveau, à 97 % après ajustement des mesures liées au COVID-19.

Au niveau des hôtels, commerces, et surtout des restaurants et des salles de sport, minoritaires dans le portefeuille, quelques franchises ont toutefois été accordées à hauteur de 833 K€, représentant 3 % des loyers.

Le montant des loyers facturés en 2020 ressort à 23 992 271 €.

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

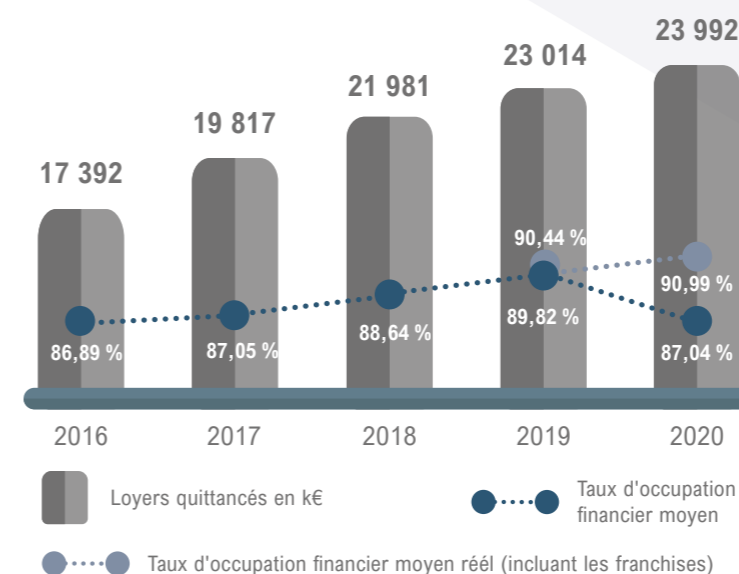
	2016	2017	2018	2019	2020
Loyers théoriques 100%	20 015 418	22 766 173	24 798 835	25 621 843	26 607 851
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	17 392 281	19 817 792	21 981 250	23 014 425	23 992 271
Variation	+ 13,95 %	+ 10,92 %	+ 4,70 %	+ 4,25 %	
Franchise covid-19	-	-	-	-	- 833 093
Taux d'occupation financier moyen	86,89 %	87,05 %	88,64 %	89,82 %	87,04 %
Taux d'occupation financier moyen réel (incluant les franchises)	-	-	-	90,44 %	90,99 %

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

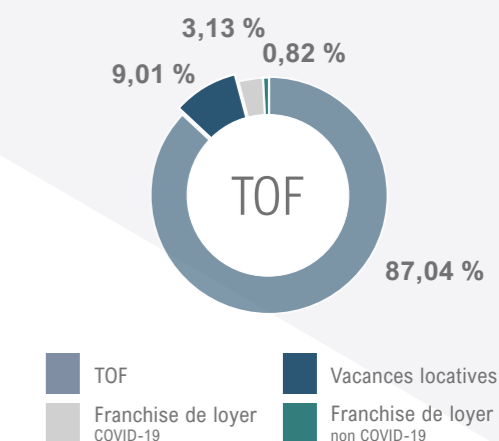
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2019	89,24 %	89,24 %	90,05 %	90,67 %
2020	90,72 %	87,07 %	86,28 %	84,15 %

Les surfaces libres représentent au 31/12/2020, 24 228 m² sur un total de 164 319 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

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



Taux d'occupation financier annuel 2020



I. PRINCIPAUX TRAVAUX REALISES SUR L'ANNEE

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

Au 31 décembre 2020, le poste «provisions pour gros entretien» représente 2 724 780 € après dotation de 1 681 640 € et reprise de 1 057 760 € en 2020.

Les dépenses de gros entretiens réellement engagées en 2020 représentent un montant de 285 196 €.

Le poste «charges d'entretien du patrimoine locatif» représente un montant de 417 746 €.

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
41.93	103 BOULEVARD DE LA SALLE - BOIGNY SUR BIONNE (45760)	REPLACEMENT COMPLET DU SYSTEME DE CLIMATISATION CHAUFFAGE ET REMPLACEMENT DU MOTEUR DE VMC (travaux immobilisés pour 625 000 €)	631 600 €
41.94	SHAMROCK - NOISY LE GRAND (93160)	REFECTION TOITURES TERRASSES (travaux immobilisés)	613 760 €
44.47	ESPACE VITON - MARSEILLE (13009)	TRAVAUX DE COPROPRIETE : REMPLACEMENT COMPLET DU SYSTEME DE VENTILATION CHAUFFAGE (travaux immobilisés)	396 000 €
41.91	CAPELLEN 2 - CAPELLEN (L-8308)	TRAVAUX RENOVATION LOCAUX	75 000 €
41.51	EUROPARC PESSAC BAT B1 - PESSAC (33600)	REFECTION PARTIES COMMUNES	59 424 €
41.60	LE BUZENVAL - RUE DE LA PLAINE - PARIS (75020)	TRAVAUX DE MODERNISATION DES ASCENSEURS	50 341 €
44.02	IND. ESPACE ST CHRISTOPHE - CERGY ST CHRISTOPHE (95800)	TRAVAUX DE RENOVATION	46 453 €
41.15	136 BD HAUSSMANN - PARIS (75008)	TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADE	43 884 €
41.25	BUREAUX DE LA FERRANDIERE - LYON (69441)	REFECTION TOITURE TERRASSE	30 001 €
02.18	INDIVISION 1 RUE DE CHAZELLES- PARIS (75017)	TRAVAUX DE REMISE EN ETAT AVANT RELOCATION	24 113 €
02.86	400 AVENUE ROUMANILLE - BIOT-SOPHIA ANTIPOLIS -06410)	REPARATION DE FUITES EN FACADE ET REMPLACEMENT DE JOINTS SUR VITRAGE	23 250 €
41.53	TECHNOPOLIS - CHILLY MAZARIN (91380)	DIVERS TRAVAUX ENTRETIEN	20 988 €
44.33	LE MANDINET II - LOGNES (57185)	TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES LOCAUX AVANT RELOCATION	19 990 €
02.85	17 RUE DU PRESIDENT KRUGER - COURBEVOIE (92400)	REPRISE DE FUITES SUR TOITURE ET CHEMINEE	18 108 €
02.11	QUARTIER DE LA GARE - ORLEANS (45000)	REMISE EN ETAT LOCAUX VACANTS	17 500 €
02.52	90 RUE DE PARIS - BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES LOCAUX POUR RELOCATION	15 840 €

Le Shamrock - 32 av du Pavé Neuf | NOISY LE GRAND

La Société de Gestion a réalisé, dans cet immeuble de bureaux d'une surface totale d'environ 11 110 m² composé de deux bâtiments, élevés sur un sous-sol en R+6 pour l'un et en R+3 pour l'autre, la réfection complète des toitures terrasses. Le montant total des travaux s'est élevé à 613 760 Euros hors taxes.



Espace Viton - 24 avenue Viton | MARSEILLE

La SCPI Aestiam Placement Pierre possède dans cet ensemble immobilier en copropriété, un bâtiment de bureaux d'environ 2 870 m² en R + 3. L'assemblée générale des copropriétaires a voté le remplacement complet du système de ventilation chauffage. La quote-part de la SCPI pour l'année 2020, s'est élevée à un montant d'environ 396 000 Euros (appel de fonds copropriété).



Le Triden - 103 Bld de la Salle | BOIGNY SUR BIONNE

La société de gestion a réalisé dans cet immeuble de bureaux d'une surface totale d'environ 4 630 m² répartie en rez de chaussée plus deux étages, des travaux de remplacement de l'ensemble du système de climatisation – chauffage ne fonctionnant plus par un système de CVC réversible avec installation de groupes en toiture ainsi que le remplacement de la tourelle d'extraction de la VMC. Le montant total de ces travaux s'est élevé à 631 600 Euros hors taxes.

RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 16 062 863,24€ soit 15,50€ par part pour 1 036 395 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une part en jouissance sur l'année entière, est de 16,20€ en 2020 auquel est ajouté un complément de dividende de 0,51 € prélevé sur la réserve spéciale des plus-values, étant précisé qu'il a été déduit au 1^{er} et 4^{ème} trimestre 2020, le montant de l'impôt sur les revenus allemands versés pour votre compte à savoir 0,08 € par part.

Ainsi, une reprise de 726 727 € 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 6,42 € par nouvelle part souscrite, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2020 un montant de 161 296 € (6,42 € x 25 124 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2020 à la somme de 6 096 728 €, **soit 5,74€ par part sur une base de 1 062 658 parts au 31 décembre 2020.**

Répartition de l'exercice sur 2020

Résultat de l'exercice 2020	16 062 863 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2019	6 662 159 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	161 296 €
RÉSULTAT DISPONIBLE	22 886 318 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 16,20 € par part en jouissance sur l'année entière	
SOIT UN TOTAL DE DIVIDENDES VERSÉS PROPOSÉ POUR 2020	- 16 789 590 €
Report à nouveau après affectation du résultat	6 096 728 €

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende	16,29	16,20	16,20	16,20	16,20**
Versement exceptionnel sur la plus-value	-	-	-	1,02	0,51
TDVM*	5,16 %	4,76 %	4,73 %	4,92 %	4,77 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	315,86	340,00	342,16	350,00	350,00
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	5,03	5,37	5,51	6,42	5,74

* 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.

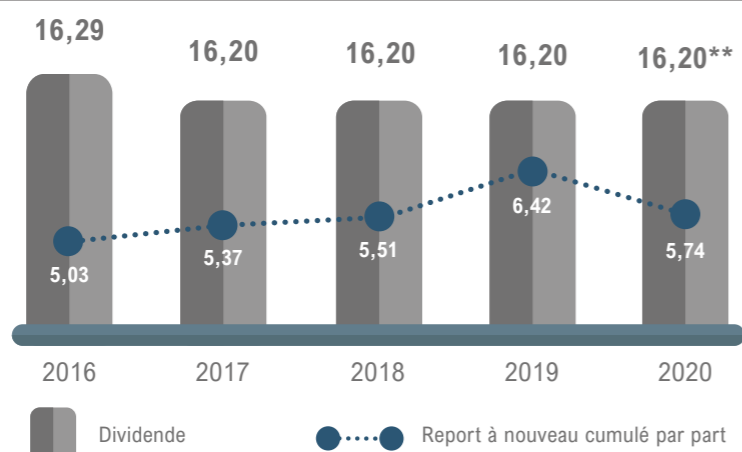
** dont 0,08 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

TAUX DE RENDEMENT INTERNE* (TRI)

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2015 → 2020	2010 → 2020	2005 → 2020	2000 → 2020
5,44 %	4,61 %	9,20 %	11,90 %

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
PRODUITS										
Recettes locatives brutes	22,50	99,94%	22,48	99,93%	22,88	98,89%	22,92	98,44%	22,35	99,25%
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	0,01	0,06%	0,02	0,07%	0,26	1,11%	0,36	1,56%	0,17	0,75%
TOTAL PRODUITS	22,51	100 %	22,50	100 %	23,14	100 %	23,28	100 %	22,52	100 %

CHARGES

CHARGES EXTERNES										
Commission de gestion	2,30	10,20%	2,40	10,67%	2,44	10,56%	2,39	10,25%	2,33	10,35%
Autres frais de gestion	1,79	7,96%	2,12	9,42%	1,05	4,54%	1,05	4,50%	1,13	5,00%
Entretien du patrimoine	1,20	5,32%	1,45	6,46%	1,61	6,98%	0,53	2,29%	0,28	1,22%
Charges locatives non récupérables	1,77	7,86%	1,76	7,84%	2,45	10,57%	2,33	9,99%	2,12	9,40%
SOUS TOTAL	7,06	31,34%	7,73	34,40%	7,55	32,64%	6,30	27,03%	5,86	25,97%

AUTRES CHARGES

Amortissements nets du patrimoine	0,06	0,25%	0,01	0,03%	0,01	0,03%	0,01	0,03%	0,01	0,03%
Autres amortissements nets	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	-0,52	-2,32%	-0,95	-4,21%	-0,91	-3,91%	-0,32	-1,38%	0,60	2,67%
Autres provisions nettes	-0,05	-0,20%	-0,35	-1,56%	0,14	0,62%	0,02	0,09%	0,55	2,45%
SOUS TOTAL	-0,51	-2,27%	-1,30	-5,79%	-0,77	-3,31%	-0,30	-1,31%	1,15	5,11%
TOTAL CHARGES	6,55	29,11%	6,43	28,56%	6,79	29,33%	6,00	25,76%	7,01	31,12%

RÉSULTAT COURANT	15,96	70,89%	16,07	71,44%	16,35	70,67%	17,28	74,24%	15,50	68,88%
Report à nouveau	5,81	25,79%	5,95	26,44%	5,61	24,25%	5,69	24,45%	6,58	29,23%
Variation du report à nouveau	0,25	1,11%	0,86	3,81%	0,153	0,66%	0,033	0,14%	1,069	4,75%
Variation autres réserves	-0,64	-2,86%	-0,63	-2,79%	1,15	4,95%	5,84	25,09%	5,15	22,88%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	16,29	72,36%	16,20	72,01%	16,20	70,02%	16,20	69,59%	16,20	71,93%
Distribution exceptionnelle	-	-	-	-	-	-	1,02	4,39%	0,51	2,28%
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	16,29	72,36%	16,20	72,01%	16,20	70,02%	17,22	73,98%	16,71	74,21%

Les éléments de l'exercice 2020 sont établis pour 1 036 395 parts en jouissance (moyenne annuelle).

Emploi des fonds (en €)

	Total au 31/12/2019	2020	Total au 31/12/2020
+ Fonds collectés	295 063 905,22	9 480 131,48	304 544 036,70
+ Cessions d'immeubles	65 675 537,44	6 318 603,86	71 994 141,30
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts	15 000 000,00	10 000 000,00	25 000 000,00
- Reconstitution RAN	-1 032 403,01	-161 296,05	-1 193 699,06
- Commissions de souscription	-12 834 459,85	-1 508 616,70	-14 343 076,55
- Acquisitions d'immeubles	-374 253 663,44	-23 953 644,18	-398 207 307,62
- Frais d'acquisitions	-9 973 320,53	-1 240 622,87	-11 213 943,40
- Divers	-82 500,00	-48 750,00	-131 250,00
SOMME RESTANT À INVESTIR	-22 436 904,17	-1 114 194,46	-23 551 098,63

Évaluation du patrimoine de la société (en €)

Valeur de la société en	2016	2017	2018	2019	2020
Capitaux propres au 31 décembre	221 227 828,02 263,60	250 296 377,60 263,73	268 463 175,66 267,67	282 206 491,36 272,00	288 630 097,49 271,61
Valeur comptable	221 227 828,02 263,60	250 296 377,60 263,73	268 463 175,66 267,67	282 206 491,36 272,00	288 630 097,49 271,61
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	232 758 005,00 277,34	324 492 948,00 341,91	322 785 780,00 321,84	350 087 380,00 337,42	366 986 878,00 345,35
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	248 529 806,53 296,13	282 455 051,59 297,62	300 737 149,72 299,85	321 336 291,21 309,71	326 653 207,67 307,39
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	288 384 411,88 343,62	322 441 787,60 350,29	352 194 089,93 351,16	380 910 777,15 367,13	388 037 286,45 365,16

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

Article D. 441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

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	23					821						
Montant total des factures concernées HT		2 891,73	407,22	22 065,92	19 764,53	45 129,40		484 212,20	281 555,12	656 943,42	1 963 327,70	3 386 038,44
% du montant total des achats HT de l'exercice		0,01 %	0,002%	0,12%	0,11%	0,25%						
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice								1,44%	0,83%	1,95%	5,82%	10,04%

(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
---	--	---



119 Grande Rue 92310 SEVRES



RÉGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI Aestiam Placement Pierre comprennent :

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

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

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

Les plus-values de cession qui découlent de la revente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement 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^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

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

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

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 : 0,0719 €.

I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2020					Revenu financier 2020	
	Français	Allemand	Luxembourg	Belge	Revenu global	0,00 €
Revenu Brut	18 495 113 €	128 910 €	1 865 474 €	89 011 €	Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Charges déductibles	5 136 168 €	92 960 €	1 682 792 €	-	Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Intérêts d'emprunt	402 271 €				Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Revenu net Soit par part en pleine jouissance	12 946 673 € 12,50 €	35 950 € 0,03 €	182 682 € 0,18 €	89 011 € 0,08 €		
Soit un total par part en pleine jouissance	12,79 €					
Impôt acquitté à l'étranger		0,005 €	0,06 €	0,02 €		

II. PERSONNES MORALES

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	16 062 863,24 €
Réintégrations	2 386 123,28 €
Déductions	- 4 656 845,13 €
Plus value de cessions	1 017 276,00 €
Résultat fiscal	14 809 417,97 €
Soit par part en pleine jouissance	14,29 €
Résultat foncier de source Allemande	0,03 €
Impôt acquitté en Allemagne	0,005 €
Résultat foncier de source Luxembourgeoise	0,18 €
Impôt acquitté en Luxembourg	0,06 €
Résultat foncier de source Belge	0,08 €
Impôt acquitté en Belgique	0,02 €

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	15,48	16,04	16,09	17,45	12,79
Produits financiers brut	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾	11,26	5,40	15,63	16,77	14,29
(1) Revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	0,04	0,33	0,27	0,21	0,03
Impôt acquitté en Allemagne	-	-	0,05	0,03	0,005
(1) Revenus fonciers de source Luxembourgeoise ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt luxembourgeois	-	0,28	1,58	0,52	0,18
Impôt acquitté au Luxembourg	-	-	0,35	0,13	0,06
(1) Revenus fonciers de source Belge	-	-	-	-	0,08
Impôt acquitté en Belge	-	-	-	-	0,02

TRÉSORERIE

Au 31 décembre 2020, elle s'établit à 241 829,98 € avant versement de la distribution du 4^{ème} trimestre 2020 pour 4 231 525 € et le versement exceptionnel sur la plus-value de 532 859 €.

Par ailleurs, la SCPI dispose d'une autorisation d'emprunt et d'une facilité de caisse, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers qui ont été utilisées à hauteur de 30 382 156 M€ en ce compris 25 M€ de recours à l'emprunt. Le crédit et l'autorisation de découvert ont été consentis par la Banque Palatine et la Caisse d'Epargne IdF.

Recours à l'emprunt

La SCPI Aestiam Placement Pierre est autorisée, conformément à la 8^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 17 juin 2020 à emprunter à hauteur de 50 000 000 €.

Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de porter cette autorisation à hauteur de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI.

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
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions	32 624,09		32 624,09	
Amortissements concessions	- 26 291,29		- 25 688,21	
Constructions sur sol d'autrui	532 805,42		532 805,42	
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	- 177 873,48		- 172 454,68	
Terrains et constructions locatives	331 252 454,02	366 986 878,00	311 992 364,47	350 087 380,00
Immobilisations en cours	74 829,06		698 829,06	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 724 780,00		- 2 100 900,00	
Provisions pour risques et charges	- 58 589,74	- 58 589,74	- 58 589,74	- 58 589,74
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	328 905 178,08	366 928 288,26	310 898 990,41	350 028 790,26
Immobilisations financières				
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				
TOTAL II (Immobilisations Financières)				
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	333 188,39	333 188,39	313 411,28	313 411,28
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 381 658,46	3 381 658,46	2 831 509,84	2 831 509,84
Autres créances	2 155 214,43	2 155 214,43	357 656,69	357 656,69
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 329 979,50	- 1 329 979,50	- 757 016,82	- 757 016,82
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	241 829,98	241 829,98	1 491 836,74	1 491 836,74
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)	4 781 911,76	4 781 911,76	4 237 397,73	4 237 397,73
Provisions pour risques et charges				
DETTES				
Dettes financières	- 35 023 917,66	- 35 023 917,66	- 20 924 656,24	- 20 924 656,24
Dettes d'exploitation	- 1 645 839,78	- 1 645 839,78	- 1 260 482,89	- 1 260 482,89
Dettes diverses	- 8 387 234,91	- 8 387 234,91	- 8 036 663,84	- 8 036 663,84
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)	- 45 056 992,35	- 45 056 992,35	- 30 221 802,97	- 30 221 802,97
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance			- 2 708 093,81	- 2 708 093,81
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de régularisation)			- 2 708 093,81	- 2 708 093,81
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	288 630 097,49		282 206 491,36	-
Valeur estimée du patrimoine		326 653 207,67		321 336 291,21

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
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES — ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	163 289 146,77		7 179 525,00	170 468 671,77
Capital remboursé	- 4 546 444,77		- 3 335 553,00	- 7 881 997,77
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	68 790 975,02		9 244 225,00	78 035 200,02
Prime d'émission remboursée	- 2 671 981,35		- 3 608 065,50	- 6 280 046,85
Prime de fusion	65 230 309,36			65 230 309,36
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur prime d'émission	- 23 096 711,13		- 2 975 512,95	- 26 072 224,08
Prélèvement sur prime de fusion	- 8 441 770,87			- 8 441 770,87
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	5 359 182,65	- 1 034 988,90	1 017 276,55	5 341 470,30
Réserves	12 666 616,00			12 666 616,00
Report à nouveau	5 715 324,37	946 834,21	161 296,05	6 823 454,63
Résultat de l'exercice	17 357 694,45	- 17 357 694,45	16 062 863,24	16 062 863,24
Acomptes sur distribution	- 16 410 860,24	16 410 860,24	- 16 789 589,55	- 16 789 589,55
Acomptes sur distribution plus value	- 1 034 988,90	1 034 988,90	- 532 858,71	- 532 858,71
TOTAL GÉNÉRAL	282 206 491,36	0,00	6 423 606,13	288 630 097,49

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

	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	23 992 271,48	23 014 424,80
Loyers incidence Covid	- 833 093,31	-
Charges facturées	6 453 881,17	6 518 884,30
Produits annexes	122 936,66	161 077,29
Reprise de provisions pour gros entretiens	1 057 760,00	800 100,00
Transfert de charges immobilières	1 2 747,06	7 674,28
TOTAL I (Produits immobiliers)	30 806 503,06	30 502 160,67
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 6 453 881,17	- 6 518 884,30
Travaux de gros entretiens	- 285 195,81	- 535 391,59
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 417 745,85	- 586 373,15
Dotation aux provisions pour gros entretiens	- 1 681 640,00	- 477 100,00
DAP des placements immobiliers	- 6 021,88	- 6 021,88
Autres charges immobilières	- 1 790 132,83	- 1 760 883,82
TOTAL II (Charges immobilières)	- 10 634 617,54	- 9 884 654,74
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	20 171 885,52	20 617 505,93
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	16 227,32	18 748,18
Reprises de provisions d'exploitation :		
Dépréciation des créances douteuses	46 579,23	158 129,02
Transferts de charges d'exploitation	2 928 239,58	4 068 974,18
TOTAL I (Produits d'exploitation)	2 991 046,13	4 245 851,38
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Commissions de la société de gestion	- 2 416 395,41	- 2 394 437,02
Charges d'exploitation de la société	- 754 749,37	- 773 560,08
Charges prélevées sur capitaux propres	- 2 928 239,58	- 4 068 974,18
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 16 227,32	- 18 748,16
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 619 541,91	- 178 971,30
TOTAL II (Charges d'exploitation)	- 6 735 153,59	- 7 434 690,74
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)	- 3 744 107,46	- 3 188 839,36
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprise de provisions sur charges financières		
TOTAL I (Produits financiers)		
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 414 074,17	- 274 772,08
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciation		
TOTAL II (Charges financières)	- 414 074,17	- 274 772,08
Résultat financier C = (I+II)	- 414 074,17	- 274 772,08
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	49 159,35	223 207,07
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles		-
TOTAL I (Produits exceptionnels)	49 159,35	223 207,07
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		- 19 407,11
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II (Charges exceptionnelles)		
Résultat exceptionnel D = (I-II)	49 159,35	203 799,96
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	16 062 863,24	17 357 694,45

ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2020, dont le total est de 288 630 097,49 € et au compte de résultat de l'exercice, dégageant un bénéfice de 16 062 863,24 €.

- ▶ 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	PRODUITE
2.4 État des provisions	PRODUITE
2.5 Écart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE

3. Informations diverses

3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	Non applicable
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 Informations complémentaires	PRODUITE
3.13 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.14 Augmentation de capital	PRODUITE
3.15 Evènements significatifs	PRODUITE
3.16 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^{er} 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.

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.

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux SCPI (décret n° 85-334 du 27 février 1985 – Article 1^{er}), modifié par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable.

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.

Depuis 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. La situation de la Provision pour gros entretien est la suivante au 31/12/20.

	Dotation		Reprise		Montant provision 2020
	Montant provision au 31/12/2019	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Vente d'immeuble	
Dépenses prévisionnelles 2020	1 057 760				0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2021)	332 000		668 500		1 000 500
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2022)	360 000		416 000		776 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2023)	240 000		153 740		393 740
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2024)	111 140		270 340		381 480
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2025)	0		173 060		173 060
Total	2 100 900	0	1 681 640	0	2 724 780

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
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Cession de droits	32 624,09			32 624,09
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et Immeubles	309 551 567,89	25 035 419,55	7 559 387,89	327 027 599,05
Constructions s/sol d'autrui	532 805,42	-	-	532 805,42
Agencement	2 361 872,99	1 882 224,63	81 939,42	4 162 158,20
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Immobilisations en cours	698 829,06	26 000,00	650 000,00	74 829,06
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Dépôts et cautionnements versés	313 411,28	32 851,93	13 074,82	333 188,39
TOTAUX	313 491 110,73	26 976 496,11	8 304 402,13	332 163 204,71

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 ²)	Valeur immobilisée (euros)	
Bureaux					
02-03	34 quai de Magellan - NANTES (44000)	01/01/2015**	100	930	1 200 000
02-07	141 avenue de Verdun - ISSY LES MOULINEAUX (92130)	01/01/2015**	33,33	593	1 127 000
02-08	12-14 rue Wolfenbuttel - SEVRES (92310)	01/01/2015**	100	927	783 000
02-10	3 rue Nationale - BOULOGNE (92100)	01/01/2015**	75,07	1 106	2 795 616
02-11	Quartier de la Gare - ORLEANS (45000)	01/01/2015**	50	1 134	1 547 829
02-13	45 bis route des Gardes - MEUDON (92190)	01/01/2015**	100	706	1 028 000
02-16	Route de Gisy - BIEVRES (91570)	01/01/2015**	67	1 438	1 612 000
02-18	1 rue de Chazelles - PARIS (75017)	01/01/2015**	50	105	610 000
02-20	1 rue du Prés Saint Gervais - PANTIN (93500)	01/01/2015**	100	824	1 390 000
02-21 & 22	6 rue Albert Einstein - CRETEIL (94000)	01/01/2015**	100	975	1 202 000
02-23	Innopark 2 - LABEGE (31328)	01/01/2015**	100	552	504 000
02-24	Domaine de Pissaloup - TRAPPES (78190)	01/01/2015**	100	1 154	984 000
02-31	3 rue Nationale - BOULOGNE (92100)	01/01/2015**	100	88	220 000
02-36	Centre d'Affaires Off Shore - LABEGE INNOPOLE (31320)	01/01/2015**	100	496	732 000
02-37	80/88 avenue du Général Leclerc - VIROFLAY (78220)	01/01/2015**	33	675	1 190 000
02-41	35 rue Pergolèse - PARIS (75016)	01/01/2015**	45	63	252 000
02-42	34 avenue Gambetta - HYERES (83400)	01/01/2015**	100	593	1 088 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
02-50	151 rue Saint-Martin - PARIS (75003)	01/01/2015**	100	195	690 000
02-55	26 boulevard de la Liberté - LILLE (59800)	01/01/2015**	100	279	348 000
02-61	188 avenue du Général De Gaulle - NEUILLY SUR SEINE (92200)	01/01/2015**	100	96	834 000
02-62	381 avenue de Vaugirard - PARIS (75015)	01/01/2015**	100	117	632 000
02-74	99 rue Ordener - PARIS (75018)	01/01/2015**	100	55	381 000
02-76	2 rue du Général Pachtod - SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74133)	01/01/2015**	100	45	138 000
02-77	101 rue de Prony - PARIS (75017)	01/01/2015**	100	117	689 000
02-78	50 rue Louis Rouquier - LEVALLOIS PERRET (92300)	01/01/2015**	100	72	361 000
02-79	170 cours Emile Zola - VILLEURBANNE (69100)	01/01/2015**	100	294	478 000
02-83	36 à 50 rue Donzelot - NEUILLY SUR MARNE (93330)	01/01/2015**	100	1 116	1 136 000
41-03	Résidence Bilbaina - BAYONNE (64100)	05/09/1986	100	325	312 520
41-24	Galerie Point Show - PARIS (75008)	27/10/1988	100	114	759 196
41-54	101 rue Saint Dominique - PARIS (75007)	01/01/2002*	100	190	1 204 347
41-56	1/5 place Paul Claudel - MONTIGNY LE BRETONNEUX (78180)	01/01/2002*	100	363	365 878
41-65	Le Pullman - 255 avenue du Prado - MARSEILLE (13008)	01/01/2002*	100	1 318	2 027 572
41-66	89 rue de Seine - PARIS (75006)	01/01/2002*	100	40	533 572
41-67	27/29 avenue du Général Leclerc - PARIS (75014)	01/01/2002*	100	20	205 806
41-68	15 rue de Passy - PARIS (75016)	01/01/2002*	100	212	1 615 960
41-69	32 rue de la Salie - BAYONNE (64100)	01/01/2002*	100	115	304 898
41-70	167 boulevard Saint-Germain - PARIS (75006)	01/01/2002*	100	40	487 837
41-71	95 rue de Seine - PARIS (75006)	01/01/2002*	100	107	487 837
41-72	10 bis boulevard Jean Jaures - BOULOGNE (92100)	01/01/2002*	100	100	396 367
41-73	19/21 rue Auguste Mounié - ANTONY (92160)	01/01/2002*	100	474	1 006 164
41-80	62/64 rue de Javel - PARIS (75015)	12/09/2013	100	968	4 980 000
41-81	17 avenue du Docteur Arnold Netter - PARIS (75012)	07/02/2014	100	1 910	5 496 482
44-06	4/6 rue Stephen Liegeard - DIJON (21000)	01/01/2015**	100	419	1 980 000
44-12	5/7 allée Paul Riquet - BEZIERS (34500)	01/01/2015**	100	90	123 000
44-26	208 avenue Berthelot - LYON (69007)	01/01/2015**	100	535	400 000
44-37	Axe de Seine - 10 bis rue Rouget de l'Isle - ISSY LES MOULINEAUX (92130)	01/01/2015**	100	156	670 000
44-38	114 Bld Jean Jaures - BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	01/01/2015**	100	185	1 800 000
44-50	La Condamine - 27/37 rue Balard - PARIS (75015)	01/01/2015**	100	109	490 000
44-52	45 rue Houdan - SCEAUX (92330)	01/01/2015*	100	59	480 000
44-54	13 rue de Talleyrand - REIMS (51100)	01/01/2015**	100	691	1 190 000
44-56	25/35 rue de l'Eglise - ANTONY (92160)	01/01/2015**	100	65	205 000
44-60	36/50 rue du Général Donzelot - NEUILLY SUR MARNE (93330)	01/01/2015**	100	707	1 390 000
41-84	4 place de la Marne - BUSSY SAINT GEORGES (77600)	21/10/2016	100	274	1 030 000
41-87	26/28 rue Diderot - NANTERRE (92000)	25/07/2017	100	1 666	4 987 500
	Sous-Total Commerces			14 830	43 386 936

Bureaux / Commerces

41-90	100/102 avenue du Président Kennedy - PARIS (75016)	14/06/2017	100	1 430	10 025 000
	Sous-Total Bureaux / Commerces			1 430	10 025 000

Bureaux / Agences

41-86	13 avenue Lebrun - ANTONY (92188)	09/01/2017	50	6 011	22 300 000
	Sous-Total Bureaux / Agences			6 011	22 300 000

Hôtel / Séminaires

41-83	17 rue Nationale - BELLE EGLISE (60540)	14/09/2016	10	910	1 679 610
41-85	Schloss - KRICKENBECK (Allemagne)	07/10/2016	20	3 251	4 251 024

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
41-95	67 - 69 avenue des Pléiades - WOLUWE (Belgique)	31/01/2020	19	1 918	3 185 459
41-96	27 boulevard Charles Quint - MONS (Belgique)	31/01/2020	19	1 256	4 031 249
41-97	2 rue Pierre Joseph Dumenil - MONS (Belgique)	31/01/2020	19	741	2 452 761
	Sous-Total Hôtel / Séminaires			8 076	15 600 103

Enseignement

02-38	30/32 quai de la Loire - PARIS (75019)	01/01/2015**	62,5	375	915 000
	Sous-Total Enseignement			375	915 000

Parking

41-04	138 avenue Victor Hugo - PARIS (75016)	29/10/1986	100	2 pkgs	4 978
	Sous-Total Parking			2 pkgs	4 978

TOTAL SCPI PLACEMENT PIERRE

164 319 331 688 548

2.3 État des amortissements

	À nouveau au 01/01/2020	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2020
Immobilisations incorporelles				
Cessions des droits	25 688,21	603,08	-	26 291,29
TOTAL	25 688,21	603,08	-	26 291,29

	À nouveau au 01/01/2020	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2020
Immobilisations corporelles				
Construction sur sol d'autrui	172 454,68	5 418,80	-	177 873,48
TOTAL	172 454,68	5 418,80	-	177 873,48

	À nouveau au 01/01/2020	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2020
Charges à répartir				
Frais d'acquisition	78 923,59	-	16 227,32	62 696,27
TOTAL	78 923,59	-	16 227,32	62 696,27

2.4 État des provisions

	À nouveau au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2020
1. Pour dépréciation				
des comptes clients	744 718,54	571 012,75	44 651,29	1 271 080,00
des comptes clients / ind Aestiam	4 390,38	46 539,12	1 124,71	49 804,79
des comptes clients / ind ext.	7 907,90	1 990,04	803,23	9 094,71
SOUS TOTAL	757 016,82	619 541,41	46 579,23	1 329 979,50
2. Pour gros entretien				
Provision pour gros entretien	2 100 900,00	1 681 640,00	1 057 760,00	2 724 780,00
SOUS TOTAL	2 100 900,00	1 681 640,00	1 057 760,00	2 724 780,00
3. Pour risques et charges				
sur solde BNP RIE 2007 à 2012	58 589,74	-	-	58 589,74
SOUS TOTAL	58 589,74	-	-	58 589,74
TOTAL	2 916 506,56	2 301 181,91	1 104 339,23	4 113 349,24

2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat de l'exercice 2019 s'élevait à 17 357 694,45 €, Il a été distribué un dividende de 16 410 860,24 €. La différence soit 946 834,21 € a été imputée sur le Report à Nouveau.

2.7 Variation du report à nouveau

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

Report à nouveau au 01/01/2020	5 715 324,37
Affectation du résultat 2019	946 834,21
Reconstitution du report à nouveau 6,42 euros sur nouvelle part souscrite soit 6,42 * 25 124	161 296,05
Total du report à nouveau au 31/12/2020	6 823 454,63

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

Charges locatives à régulariser	6 628,61
Factures à établir	3 792,17
SOUS TOTAL	10 420,78
Autres créances : Avoirs à recevoir	55 254,31
Autres créances : produits à recevoir exédents taxes foncières cession actif + garantie locative	396 105,68
autres créances : Etat produits à recevoir	47 956,31
SOUS TOTAL	499 316,30
TOTAL	509 737,08

3.2 Charges à payer

Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	413 678,13
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	467 817,16
Dettes d'exploitation - Locataires avoir a établir	49 359,36
SOUS TOTAL	930 854,65
Dettes diverses - Charges à payer	9 602,78
Dettes diverses - Charges à payer ind ext.	-
Dettes diverses - Charges d'état à payer	404 173,38
SOUS TOTAL	413 776,16
Dettes financières - Intérêts courus à payer	115 678,02
TOTAL	1 460 308,83

3.7 Charges et produits exceptionnels

CHARGES		PRODUITS	
Néant	-	Reprise provisions charges d'état CVAE	26 812,00
TOTAL	-	Dépôt de garantie locataire sorti gestion ext	8 324,59
		Locations TDF antennes relais	14 022,76
		TOTAL	49 159,35

3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

La SCPI bénéficie d'un accord de financement de 25 millions d'euros au 31/12/2020. Il se décompose d'une ouverture de crédit à 2 ans (effet au 29/08/19) à taux fixe de 1 % de 15 000 000 euros souscrit à la Banque Palatine et d'un emprunt de 10 000 000 euros au taux de 1,10 % accordé par la Caisse d'Epargne le 29/12/2020 pour trois mois.

Par ailleurs, une facilité de caisse de 25 millions pour la SCPI est enregistrée à la Banque Palatine, elle a été utilisée à hauteur de 5 317 554,59 euros au 31/12/2020.

Ventilation par maturité résiduelle	jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	1,10 %	-	-	-
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	25 000 000,00	-	-	25 000 000,00
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-	-	-
TOTAUX	25 000 000,00	-	-	25 000 000,00

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 1^{er} rang portant sur le bien immobilier sis à Balma au 2 et 4 avenue de Galilée à hauteur de 18 millions d'euros.

3.12 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 366 986 878.00 euros.

3.13 Augmentation de capital

L'assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2018 a adopté la variabilité du capital de la SCPI, avec effet au 5 mars 2019. Le capital de la SCPI au 31 décembre 2020 s'élève ainsi à 162 586 674 euros divisé en 1 062 658 parts sociales de 153 euros de valeur nominale.

Sur l'exercice 2020, il y a eu 46 925 souscriptions de parts et 21 801 retraits.

3.14 Informations complémentaires

Honoraires du commissaire aux comptes

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant sur le compte de résultat s'élève à 70 000 euros HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

Distribution exceptionnelle

Les diverses cessions d'actifs sur l'exercice 2020 ont généré pour la SCPI une plus-value nette de 1 017 276,55 euros. La Société de Gestion propose de faire bénéficier les associés de ces opérations en distribuant exceptionnellement 532 858,71 euros soit un complément de 0,51 euros par part qui sera prélevé sur le compte de plus-value.

3.15 Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

Sur l'année 2020, les commissions d'arbitrage versées à la société de gestion s'élèvent à 130 250 euros.

3.16 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 compte-tenu d'annulations de loyers consentis à plusieurs locataires du secteur hôtelier, notamment. Les franchises accordées s'élèvent à 833 093,31 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	327 027 599,55	309 551 567,89
Agencements	4 162 158,20	2 361 872,99
Frais d'acquisition des immeubles	1 812 093,20	1 812 093,20
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	- 1 749 396,93	- 1 733 169,61
Total	331 252 454,02	311 992 364,47

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Locataires débiteurs	3 371 237,68	2 510 858,93
Charges à régulariser	6 628,61	30 063,03
Factures à établir	3 792,17	290 587,88
Total	3 381 658,46	2 831 509,84

AUTRES CRÉANCES

T.V.A. déductible	29 646,58	29 646,58
T.V.A. à régulariser clients	1 906,54	
T.V.A. crédit	1 376 048,00	9 347,00
T.V.A. sur factures à recevoir	65 610,45	48 990,50
Produits à recevoir	446 422,47	83 056,82
Notaire		13 920,26
Débiteurs/créditeurs divers (étalement loyers/Associés)		
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	235 580,39	172 695,53
Total	2 155 214,43	357 656,69

DISPONIBILITÉS

Comptes à termes		
Comptes bancaires courants	241 829,98	1 491 836,74
Total	241 829,98	1 491 836,74

DÉTAIL DU PASSIF

31/12/2020

31/12/2019

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

Provision antérieure	2 100 900,00	2 423 900,00
Reprise de la période	- 1 057 760,00	- 800 100,00
Reprise pour le transfert s/RAN		
Dotations de la période	1 681 640,00	477 100,00
Provision fin de période	2 724 780,00	2 100 900,00

PROVISIONS POUR RISQUES

Provision antérieure	58 589,74	58 589,74
Reprise de la période		
Dotations de la période		
Provision fin de période	58 589,74	58 589,74

DETTES FINANCIÈRES

Dépôts de garantie - locataires	4 526 083,36	4 644 721,38
Découvert BFCC autorisé	64 601,69	674 131,82
Découvert PALATINE autorisé	5 317 554,59	501 928,03
Emprunt	25 000 000,00	15 000 000,00
Intérêts courus	115 678,02	103 875,01
Total	35 023 917,66	20 924 656,24

DETTES D'EXPLOITATION

Rémunération de la gérance	87 763,54	43 762,98
Fournisseurs d'exploitation	51 283,02	17 077,75
Factures non parvenues	413 678,13	313 940,47
Locataires créditeurs	575 938,57	394 662,10
Avoirs à établir	49 359,36	18 462,60
Charges à régulariser	467 817,16	472 576,99
Total	1 645 839,78	1 260 482,89

DETTES DIVERSES

T.V.A. à payer	4 507,78	4 507,78
T.V.A. collectée sur créances locataires	603 862,24	343 756,29
T.V.A. à régulariser sur factures à établir		5 295,10
C.R.L.	4 524,68	2 164,57
Charges d'Etat à payer	404 173,38	359 209,89
Charges à payer	9 602,78	52 661,69
Solde notaire	2 606,16	
Associés dividendes à payer	7 357 957,89	7 269 068,52
Total	8 387 234,91	8 036 663,84

PRODUITS	31/12/2020	31/12/2019
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxes foncières	2 402 272,18	2 484 003,10
Refacturation taxe sur les bureaux	411 569,82	390 705,85
Diverses refacturations	19 136,08	44 698,03
Provisions sur charges	3 620 903,09	3 599 477,32
Total	6 453 881,17	6 518 884,30

PRODUITS ANNEXES	31/12/2020	31/12/2019
Refacturations privatives assujetties à TVA	588,03	21 072,17
Honoraires sur régularisations des charges		
Profits sur régularisations des charges faites		
Trop provisionné sur exercices antérieurs		
Divers (chèques prescrits, écart provisions N-1)	122 348,63	140 005,12
Condamnation locataire art. 700		
Total	122 936,66	161 077,29

TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES	31/12/2020	31/12/2019
Indemnités d'assurance	12 747,06	7 674,28

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2020	31/12/2019
Commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	1 478 137,50	1 413 972,00
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	30 479,20	31 107,38
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	1 240 622,88	2 245 819,80
Commissions sur arbitrages	130 250,00	333 075,00
Frais de souscription d'emprunt	48 750,00	45 000,00
Total	2 928 239,58	4 068 974,18

PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS	31/12/2020	31/12/2019
Produits divers	49 159,35	210 505,07
Dégrèvements taxe foncière		12 702,00
Reprise provision sur risque exceptionnel		
Total	49 159,35	223 207,07

CHARGES	31/12/2020	31/12/2019
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	417 745,85	586 373,15
TOTAL	417 745,85	586 373,15
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	694 711,09	679 976,07
Taxes sur les bureaux non récupérables	290 303,46	223 246,10
Provisions pour charges sur lots vacants	790 844,74	836 312,89
Assurance	11 663,54	15 796,76
Taxes sur les logements vacants	2 610,00	5 552,00
C.R.L.		
TOTAL	1 790 132,83	1 760 883,82

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	31/12/2020	31/12/2019
TOTAL	2 416 395,41	2 394 437,02

CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2020	31/12/2019
Honoraires de commissaire aux comptes	70 000,00	67 000,00
Honoraires d'expertises	130 000,00	115 000,00
Honoraires dépositaire	40 000,00	35 000,00
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières		
Honoraires de commercialisation	35 855,43	65 695,06
Honoraires d'avocats	58 386,92	28 909,90
Frais d'actes et contentieux	11 651,70	15 297,83
Information des associés (rapports annuels / documentations)	51 026,14	73 813,66
Déplacements, missions, réceptions	5 561,87	13 108,21
TVA non récupérable	72 149,86	58 870,00
C.V.A.E.	238 507,00	246 411,00
Rémunération du conseil	20 000,00	20 000,00
Cotisations AMF et redevances diverses	4 598,32	4 423,23
Services bancaires	4 797,94	966,79
Pertes sur créances irrécouvrables	8 377,62	28 632,35
Autres charges	3 836,57	4 32,05
SOUS TOTAL 1	754 749,37	773 560,08

FRAIS PRÉLEVÉS SUR LES CAPITAUX PROPRES	31/12/2020	31/12/2019
Produits de l'activité immobilière		
Frais d'acquisition	1 240 622,88	2 245 819,80
Frais de souscription d'emprunt	48 750,00	45 000,00
Commissions de souscriptions	1 478 137,50	1 413 972,00
TVA s/Commissions de souscriptions	30 479,20	3 110,738

Frais prélevés sur la réserve de +value s/cession actif immo.:	31/12/2020	31/12/2019
Commissions d'arbitrages	130 250,00	333 075,00
SOUS TOTAL 2	2 928 239,58	4 068 974,18
TOTAL 1 + 2	3 682 988,95	4 842 534,26

CHARGES FINANCIERES	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'intérêts des emprunts	414 074,17	274 772,08

DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	31/12/2020	31/12/2019
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	5 418,80	5 418,80
Dotations amortissement droit d'occupation	603,08	603,08

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	31/12/2020	31/12/2019
Dotations amortissement frais acquisition	16 227,32	18 748,16
Dotations amortissement frais émission emprunts		
TOTAL	16 227,32	18 748,16

CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES	31/12/2020	31/12/2019
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers		19 407,11
Autres charges exceptionnelles		

4 CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 12 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2019 pour une durée de trois ans qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021, soit en juin 2022.

I. FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 17 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.

Comme chaque année, une résolution sera soumise à votre approbation lors de l'Assemblée Générale.

II. REMUNERATION

Conformément à l'article «21 - Rémunération» des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 17 juin 2020, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance est fixée à 20 000 €.

Nous allons vous proposer de renouveler cette résolution à hauteur de 21 000 € lors de l'Assemblée Générale.



SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.
À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 17 JUIN 2021

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Votre Conseil de Surveillance, conformément aux statuts et à la réglementation applicable aux SCPI, vous présente son rapport relatif à sa mission de contrôle et d'assistance, pour l'exercice clos au 31 Décembre 2020.

Au cours de nos réunions, nous avons pu prendre connaissance des tableaux établis par la société de gestion et échanger avec elle sur les points essentiels à savoir :

- Situation locative
- Situation comptable
- Arbitrages envisagés sur le patrimoine
- Présentation des dossiers d'investissements immobiliers

Nous avons traversé une année particulièrement difficile, due, bien entendu à la crise sanitaire, ce qui ne nous a pas permis de nous réunir en « présentiel » depuis le mois de mars 2020. Nos réunions se sont déroulées en « visio-conférence ».

Malgré ces difficultés conjoncturelles les résultats s'en sont trouvés néanmoins satisfaisants compte tenu du contexte de crise.

La composition de notre patrimoine investi majoritairement en bureaux, a permis de maintenir un résultat solide. La Société de Gestion reste néanmoins vigilante sur la partie Hôtellerie de notre patrimoine qui demeure notre principale préoccupation, même si cela ne représente, environ, que 6% du montants des loyers.

Dans un environnement économique toujours difficile, la concurrence se fait de plus en plus agressive, tant sur le marché locatif que sur la recherche de nouveaux investissements.

Dans ce contexte notre SCPI a pu maintenir :

- Son dividende à 16,20 euros / part
- Un versement exceptionnel par prélèvement sur la réserve des plus-values de cessions d'immeubles constituées au titre de cessions réalisées en 2020 d'un montant de 532 858,71 euros soit 0,51 euros /part
- Un report à nouveau qui représente 4,25 mois de réserves distribuables

Le résultat comptable quant à lui, de 16 062 863 euros, se retrouve à 15,11 euros par part, soit une baisse de 12,6 % par rapport à 2019 (17,29 euros/part)

- Ces performances permettent à votre SCPI de figurer en très bonne place dans le classement de SCPI de même catégorie.
- Les valeurs comptables, de réalisation, de reconstitution, de la part demeurent pratiquement inchangées.

Notre politique de gestion prudente en matière de distribution a permis dans ce contexte de crise sanitaire de maintenir le dividende à 16,20 euros par part.

Concernant les modes de financement, nous aurons d'avantage recours à l'emprunt (voir la 7^{ème} résolution de l'AG) en remplacement de certaines lignes court terme, permettant de consolider l'endettement sur des taux de crédit particulièrement bas (du fait de la politique monétaire menée par la BCE).

Tous les documents qui vous sont présentés nous ont été remis au préalable par votre Gérance et n'appellent aucun commentaire de notre part quant à la régularité.

RESOLUTIONS PRESENTÉES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE :

Lors de notre dernier conseil du 7 Avril 2021 nous avons examiné attentivement chacune des résolutions. Les membres du Conseil de Surveillance ne formulent aucune remarque à leur encontre. Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions soumises à l'Assemblée Générale.

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Claude BADIALI
Président



5 COMMISSAIRE AUX COMPTES

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

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

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



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

- AESTIAM PLACEMENT PIERRE -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 162 586 674 € au 31 décembre 2020
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Aestiam Placement Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 Placement Pierre à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

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

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

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

RESPONSABILITES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI Aestiam Placement Pierre 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 PLACEMENT PIERRE -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 162 586 674 € au 31 décembre 2020
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

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

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

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

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

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

I – CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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, 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 1 508 616,70 euros et a été imputée sur la prime d'émission.

Nous vous précisons que votre SCPI a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la société AESTIAM correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération est calculée au taux de 9,50 % sur les revenus locatifs et les produits financiers encaissés. Elle s'élève à 2 416 395,41 euros hors taxes pour l'exercice 2020.

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 130.250 euros et a été imputée sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

Fait à Paris, le 6 mai 2021

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY



6 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^{ère} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 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 162 586 674,00 € composé de 1 062 658 parts sociales au nominale de 153 euros.

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

Approbation de l'affectation du résultat 2020

2^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 16 062 863,24 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2020	16 062 863,24 €
Report à nouveau	6 662 158,58 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	161 296,05 €
Résultat disponible	22 886 317,87 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	16 789 589,55 €
Report à nouveau après affectation du résultat	6 096 728,32 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 16,20 € en 2020.

Approbation du versement exceptionnel sur la plus-value

3^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de compléter le dividende fixé dans la 2^{ème} résolution par prélèvement exceptionnel sur la réserve des plus-values de cessions d'immeubles constituée au titre des cessions réalisées en 2020 d'un montant de 532 858,71 €, soit 0,51 € par part, de la manière suivante :

Réserve spéciale de plus-values sur cessions d'immeubles au 31/12/2020	5 341 470,30 €
Versement exceptionnel sur les plus-values de cessions d'immeubles	- 532 858,71 €
Solde réserve plus-values sur les cessions d'immeubles après affectation du versement exceptionnel	4 808 611,59 €

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

4^{ème} résolution

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

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

5^{ème} résolution

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

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par CREDIT FONCIER EXPERTISE, 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	288 630 097,49 €	271,61 €
Valeur de réalisation	326 653 207,67 €	307,39 €
Valeur de reconstitution	388 037 286,45 €	365,16 €

Cessions d'actifs

6^{ème} 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 :

- Le 12 mars 2020, la SCPI a cédé 759 m² de bureaux situés Europarc de Pessac à Pessac (33) pour un montant de 810 000 € net vendeur.
- Le 12 mars 2020, la SCPI a cédé 765 m² de bureaux situés Europarc de Pessac à Pessac (33) pour un montant de 790 000 € net vendeur.
- Le 12 mars 2020, la SCPI a cédé 786 m² de bureaux situés Europarc de Pessac à Pessac (33) pour un montant de 1 150 000 € net vendeur.
- Le 18 décembre 2020, la SCPI a cédé 1 374 m² de bureaux situés 7 rue Victor Hugo à Sèvres (92) pour un montant de 4 100 000 € net vendeur.

Recours à l'emprunt

7^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 17 (Pouvoirs de la gérance) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Aestiam Placement Pierre, dans les conditions fixées par l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

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

Frais de déplacement

8^{ème} résolution

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

Rémunération du Conseil de Surveillance

9^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la société de gestion à verser, à titre de jetons de présence, une somme globale de 21 000 € aux membres du Conseil de Surveillance, et ce conformément à l'article 21 des statuts.

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

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

10^{ème} 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 Placement Pierre 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 0,0017 € par part, est prise en charge par la SCPI.

Pouvoirs

11^{ème} résolution

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

7 ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Aestiam Placement Pierre

Date de création (RCS) 22 Avril 1986

N° d'immatriculation RCS 337 646 764 RCS Paris

Échéance statutaire 22 avril 2050

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

Capital statuaire maximum 231 030 000€

Type de SCPI Bureaux

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

Président directeur général :
Monsieur **Alexandre CLAUDET**

INFORMATION DES ASSOCIES

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

Site internet: www.aestiam.com

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2022

Président

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

Vice-Président

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

Secrétaire

Monsieur **Pascale SCHREINER**
28 rue des Roses - MARLENHEIM (67520)

MEMBRES

Monsieur **Alain FERRAGUT**
4 rue de l'Eolienne - BOUC BEL AIR (13320)

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

Monsieur **Alain POUCH**
10 rue Arago - MONTAUBAN (82000)

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

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

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

SC LA PERRIERE
Représentée par Monsieur **Joël MAITRE**
3b rue Jean La Bruyère - VERSAILLES (78000)

SCI DE L'OUEST
Représentée par Monsieur **Philippe BAILLON**
41 rue Poliveau - PARIS (75005)

Société SNRT SA
Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**
11 rue Pierre Louis de Jabrun - Appart 403 -
BORDEAUX Cedex (33074)

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 28 Juin 2016
et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur
les comptes au 31 décembre 2021, mandat renouvelable
en juin 2022.

EXPERT IMMOBILIER

CREDIT FONCIER EXPERTISE
19 rue des Capucines - PARIS (75001)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 Juin 2017
et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur
les comptes au 31 décembre 2021, mandat renouvelable
en juin 2022.

DÉPOSITAIRE

Depuis le 1^{er} 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^{er} 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

► 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,

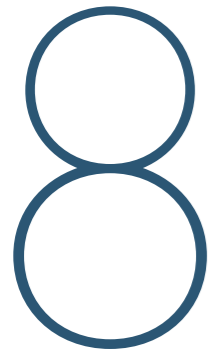
► l'absence de mise en place de comité de rémunération au regard du montant des encours gérés par la Société de Gestion et du nombre de salariés de la Société de Gestion.

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.



Chocolatier 89 rue de Seine - 75006 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 "Redemption" 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'Epargne Immobilière et Foncière)

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

Immobilier d'entreprise

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

L.

LTV - Loan To Value

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

Il mesure ainsi, 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.

NOTES





Société Civile de Placements Immobilier
au Capital variable de 162 586 674€
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

 Suivez-nous sur LinkedIn

 www.aestiam.com