



Rapport Annuel 2023



4 bis rue Lord Byron
75008 PARIS





Pierre BALLU

Gérant et Directeur Fund Management

SOMMAIRE

p.7

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ
DE GESTION

p.28

COMPTES DE L'EXERCICE
AU 31/12/2023

p.46

CONSEIL DE SURVEILLANCE

p.50

COMMISSAIRE AUX
COMPTES

p.56

ORGANE DE DIRECTION ET
DE CONTRÔLE

p.66

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

p.72

GLOSSAIRE

LE MOT DU GÉRANT

Madame, Monsieur, Cher Associé,

L'année 2023 a été marquée par un contexte économique en perpétuelle évolution, ponctué d'incertitudes et de défis. Cependant, grâce à une gestion active et dynamique, votre SCPI, Pierrevenus, a su consolider les avancées réalisées tout au long de l'année précédente.

Le positionnement stratégique, fondé sur la diversification et une sélection rigoureuse des investissements, s'est avéré fructueux. Nous avons bénéficié de l'élan des segments porteurs au sein des grandes classes d'actifs, tels que les bureaux de petites et moyennes surfaces, les commerces au cœur d'agglomérations dynamiques, et le secteur de l'hôtellerie-séminaire qui a retrouvé toute sa vigueur. L'activité locative reste soutenue, avec 6 relocations sur l'année pour un total de 872 K€ de loyers, dont celle d'actifs stratégiques (Rue du Cotentin et Rue Boissière) intégrant une valorisation des loyers. La solidité du portefeuille est mise en évidence par une forte augmentation du taux d'occupation financier (TOF) à 94,94 % pour le quatrième trimestre 2023 et un TOF moyen de 93,71 % sur 2023.

Les indicateurs clés témoignent de cette robustesse : un taux d'occupation financier (TOF) maintenu au-dessus de 92%, une durée moyenne des baux (WALB) de 2,45 ans, assurant la sécurité de nos flux locatifs, un taux de distribution 2023 qui s'élève à 4,70%, avec un taux de rendement interne (TRI) à 20 ans à 7,70%.

Alors que nous clôturons cette année marquée par une fin de cycle économique et des défis persistants, nous regardons vers l'avenir avec confiance et prudence. Pierrevenus a su maintenir sa résilience et sa stabilité. La légère diminution de la valeur du patrimoine de -2% à périmètre constant entraîne une légère baisse de la valeur de reconstitution de la SCPI, qui reste supérieure au prix de souscription. Ainsi, il n'est pas nécessaire d'ajuster ce dernier. Enfin, votre SCPI bénéficie d'un niveau confortable de réserve avec 68 jours de report à nouveau (RAN) et une provision pour gros entretien (PGE) correspondant à 15,5 % des loyers du fonds, conjugué à un niveau de levier faible avec un taux d'endettement à 14 % dont l'intégralité est à taux fixe.

PIERREVENUS EN 2023



4,70%

TD 2023*

7,70%

TRI 20 ans*

12,36€

Dividende brut*

93,71%

TOF Moyen ASPIM*

* Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 72

DES INDICATEURS TRANSPARENTS

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

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

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

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

INVESTISSEMENTS INDIRECTS ET FRAIS

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

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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

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

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

UN ACTEUR ENGAGÉ À VOTRE SERVICE

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

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

UNE DÉMARCHE RESPONSABLE

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

Les enjeux du développement durable sont désormais bien intégrés dans les process de gestion. L'assujettissement au décret tertiaire des actifs de plus de 1 000 m² a conduit Aestiam à analyser et contrôler plus de 150 actifs afin d'estimer et de prévoir une diminution de la consommation énergétique de l'ordre de -40% d'ici 2030.

La société de gestion a également mené sur l'année 2023 un bilan carbone, en s'appuyant sur l'expertise d'un cabinet dédié à ces enjeux. Les émissions totales estimées s'élèvent ainsi à près de 9500 tonnes de CO₂. Un exercice similaire sera réalisé sur les prochains exercices.

Engagez-vous avec nous !

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

Benjamin **BERNARDET**
Responsable de la Relation Clients



LA DÉMATÉRIALISATION POUR MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

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



UN ACTEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

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

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

1,2 Md€

↳ d'actifs sous gestion

18 000

↳ clients, associés des SCPI

plus de 450

↳ immeubles

près de 800

↳ locataires

40 collaborateurs

↳ collaborateurs experts de l'immobilier

475 000

↳ m² de surface gérée



5 SCPI COMPLÉMENTAIRES ET PLÉBISCITÉES

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



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



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

Une communication riche et transparente !

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

Mélessende **DEBARGE**, Responsable Marketing & Communication



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

Le Monde

l'express

Les Echos

Capital

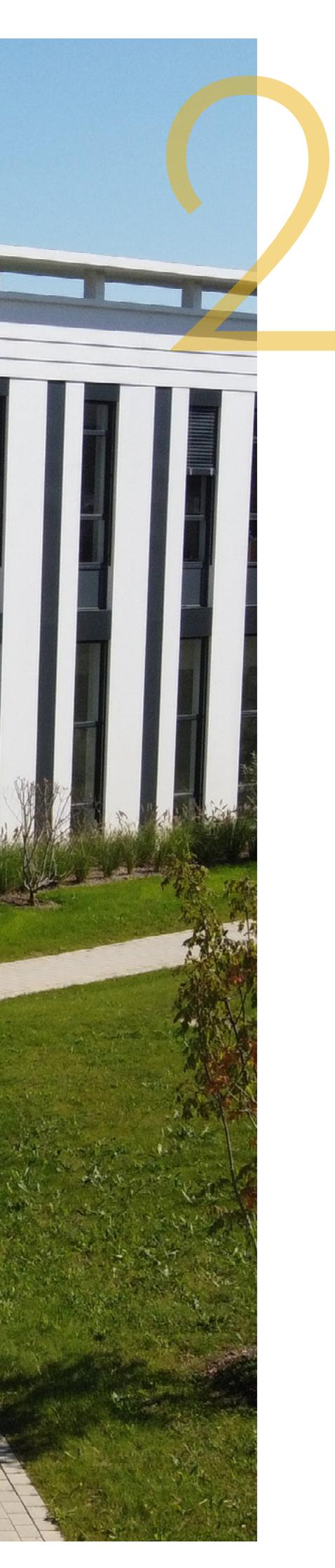
LE FIGARO

Le Point

Challenge^S

Boursorama





RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

TABLE DES MATIÈRES

LE MARCHÉ EN 2023	8
L'ESSENTIEL DE LA SCPI EN CHIFFRES	12
MARCHÉ DES PARTS	13
LE PATRIMOINE	16
RÉPARTITION DU PATRIMOINE	17
TRAVAUX	20
RÉSULTATS	21
TRÉSORERIE	24
RÉGIME FISCAL DES REVENUS	26

2023, UNE ANNÉE PLEINE DE DÉFIS POUR L'IMMOBILIER

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

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

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

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

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

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

(variations trimestrielles en % ; contributions en points)

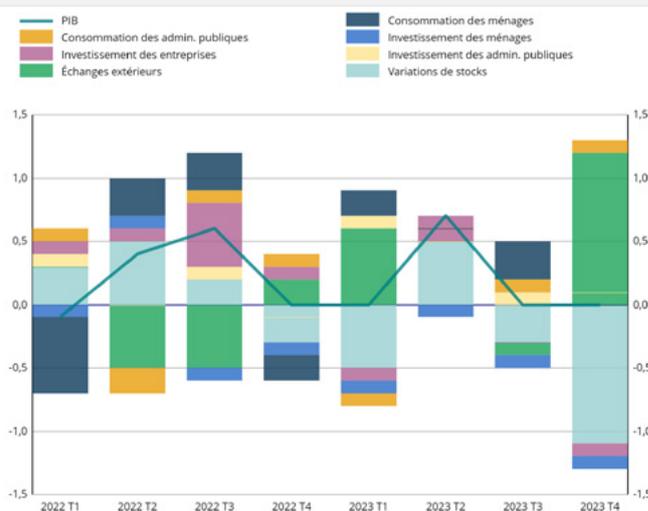


Figure 1 - Source : INSEE

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

II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

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

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



Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

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

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

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

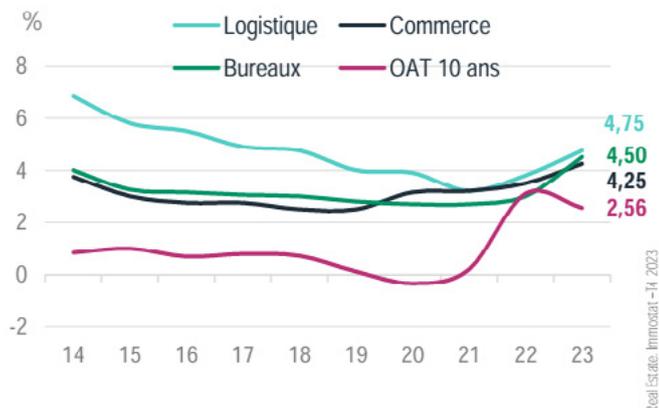


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

1. Marché Bureaux - IDF

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

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

Investissement en Bureaux Île-de-France



Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

Sur le marché des bureaux en Île-de-France en 2023, la demande placée a révélé un déclin, avec un volume total de 1 932 000 m² prises à bail, environ 8% de moins que 2022. Ce recul marque une diminution notable par rapport à l'année précédente.

Transactions à 12 mois par surface



Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

L'offre de bureaux en Île-de-France progresse de 6 % sur un an pour s'établir à 6,3 millions de m², avec une augmentation notable de la part du neuf à 34 % de l'offre globale. Le taux de vacance atteint 8,3 %, reflétant une hausse annuelle, tout en présentant des disparités régionales. Notamment, Paris QCA se distingue par une vacance décroissante, confirmant l'attrait pour les emplacements centraux.

La dynamique des valeurs locatives traduit les écarts géographiques inhérents aux différents marchés. À Paris, les loyers prime poursuivent leur progression, atteignant un niveau historique en fin d'année avec une transaction record à 1 067 €/m²/an.

LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

2. Marché Bureaux - Régions

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

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



Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

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

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

IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

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

L'investissement en commerce par trimestre

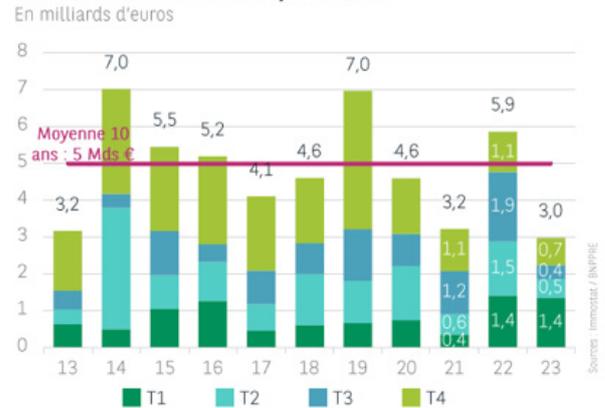


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

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

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

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

L'investissement en commerce par typologie

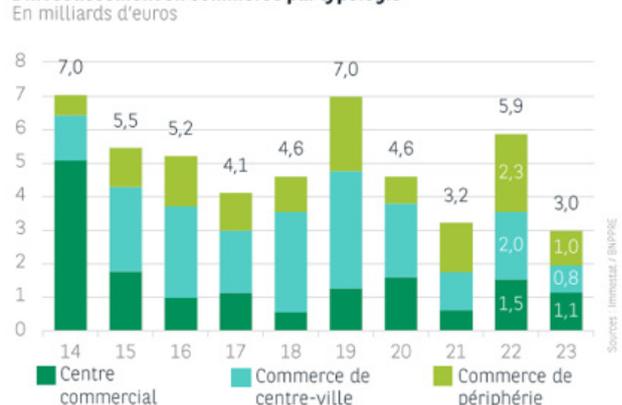


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

V. MARCHÉ IMMOBILIER : HÔTEL

1. Performances

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

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

Performances hôtelières en France

Toutes catégories, en € HT

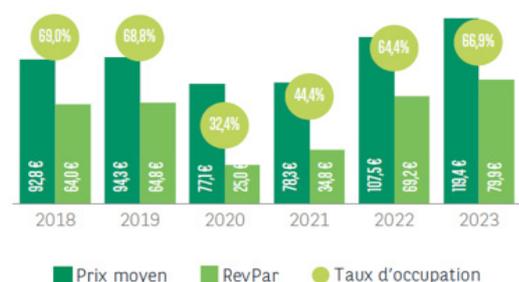


Figure 9 - Source : BNPP Real Estate

2. Investissements

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

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

L'investissement hôtelier en France par trimestre

En milliards d'euros



Figure 10 - Source : BNPP Real Estate

	Global	Par part
Capital souscrit	114 736 995 €	153,00 €
Nombre de parts	749 915	
Nombre d'associés	210	
Valeur vénale / Expertise	210 282 000 €	280,41 €
Valeur de réalisation	182 362 309 €	243,18 €
Valeur de reconstitution (pour les souscriptions inférieures à 250 000 €)	216 874 016 €	289,20 €
Prix de souscription : • souscriptions inférieures à 250 000 € • souscriptions supérieures à 250 000 €		281,94 € 263,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)	211 431 035 €	
Prix moyen pondéré • souscriptions inférieures à 250 000 € • souscriptions supérieures à 250 000 €		281,94 € 263,00 €
Prix de retrait		263,00 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2023 ⁽¹⁾		252,01 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2023 ⁽²⁾		249,85 €
Bénéfice ⁽³⁾	8 924 138 €	11,94 €
Distribution de dividende 2023 ⁽³⁾	9 240 564 €	12,36 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2023)	1 723 563 €	2,30 €
Surface en m ²	65 973 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine	72	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises)	93,71 %	
Taux d'occupation physique	92,79 %	
Rendement global immobilier ⁽⁴⁾	0,38 %	
Taux de distribution 2023 (méthode ASPIM)	4,70 %	
Taux de Rendement Interne (TRI) ⁽⁵⁾ 5 ans	3,26 %	
TRI 10 ans	4,66 %	
TRI 15 ans	5,19 %	
TRI 20 ans	7,70 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2023 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 95,82 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2023 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 95,00 %

(3) Base de 747 550 parts en jouissance sur toute l'année

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

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

MARCHÉ DES PARTS

I. SITUATION DU CAPITAL

Historique

La société Piervenues a été constituée le 28 octobre 1988 sous forme de SCI, dans une optique de placement patrimonial par des particuliers, qui ont jugé souhaitable de l'élargir en l'ouvrant au public. La transformation de SCI en SCPI s'est effectuée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 1989. La gestion de la SCPI a été assurée par la SERCC (Société de Gestion de Capitaux Collectés).

La Société de Gestion Foncia Pierre Gestion a repris la gérance de la SCPI à compter du 1^{er} juillet 2008 par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2008. Le 8 juin 2020, la Société de Gestion a changé de dénomination sociale pour devenir AESTIAM.

La société est à capital variable. Le capital d'origine est de 12 201 257,09 € (80 035 000 F) divisé en 80 035 parts de 152,45 € (1 000 F) de nominal.

Aux termes d'une décision de la société de gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts a été converti en euros, par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre entier supérieur, soit 153 € par part.

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020 ont décidé de porter le capital plafond à 145 350 000 € soit 950 000 parts de 153 € de nominal.

Le capital au 31 décembre 2023 est de 114 736 995 €. Il est divisé en 749 915 parts de 153 € de nominal. Le capital est réparti entre 210 associés, les parts étant détenues à hauteur de 92 % par des personnes morales et 8 % par des personnes physiques.

Évolution du capital sur les 5 dernières années

Date de création : 28/10/1988			Nominal de la part : 153 €			
Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux collectés nets sur l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
2019	111 985 137 €	6 192 149 €	731 929	200	8 998 €	281,94 €
2020	112 206 834 €	408 531 €	733 378	205	11 653 €	281,94 €
2021	114 120 558 €	3 526 506 €	745 886	206	-	281,94 €
2022	114 120 558 €	-	745 886	208	1 894 €	281,94 €
2023	114 736 995 €	1 135 936 €	749 915	210	-	281,94 €

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

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

du 1^{er} Janvier au 31 Décembre 2023

Souscription inférieure à 250 000 €	281,94 €
Souscription supérieure à 250 000 €	263,00 €

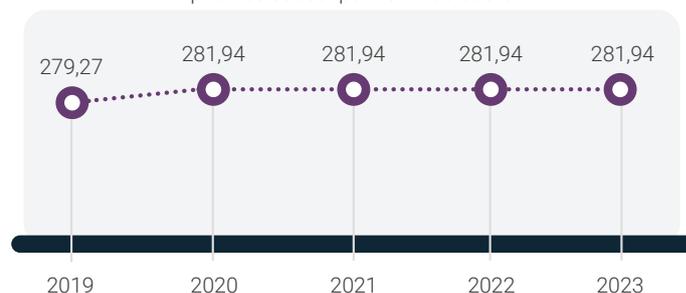
Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	281,94 depuis le 01/07/19	281,94	281,94	281,94	281,94
Prix de souscription net acquéreur au 1 ^{er} janvier	276,58	281,94	281,94	281,94	281,94
Variation du prix de souscription	-	-	-	-	
Variation totale	-				

Prix de souscription net acquéreur au 31/12 (en €) pour les souscriptions < 250 000 €



Prix moyen pondéré de la part (en €) pour les souscriptions < 250 000 €



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

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix moyen pondéré de la part pour les souscriptions < à 250 000 €	279,27	281,94	281,94	281,94	281,94
Variation de prix moyen pondéré*	+ 0,96 %	-	-	-	
Variation totale	+ 0,96 %				
Prix moyen pondéré de la part pour les souscriptions > à 250 000 €	262,88	263,00	263,00	263,00	263,00
Variation de prix moyen pondéré*	+ 0,05 %	-	-	-	
Variation totale	+ 0,05 %				

III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

1. La cession ou le retrait avec intervention de la société de gestion

La SCPI Pierrevenus étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

Toute demande de retrait ou de cession doit être adressée à la Société de Gestion par courrier recommandé avec avis de réception, accompagnée du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux) et de la copie de la pièce d'identité du ou des demandeurs.

Un droit fixe de 15,24 € HT (à majorer au taux de TVA en vigueur) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

Les parts retirées du capital cessent de participer aux distributions de dividendes.

Conformément à l'article 13-1 des statuts :

- ▶ Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur :
- 01/01/23 au 31/12/23 : prix de souscription en vigueur de 281,94 € diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion de 6 % soit 18,58 €, soit une valeur de retrait de 263,00 € par part.
- ▶ Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.
- ▶ Soit il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreur 12 mois après leur inscription conformément à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :
- information de l'AMF par la société de gestion ;
- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L214-114 du Code Monétaire et Financier.

2. La cession 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 15,24 € 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.

IV. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2023, il a été enregistré la souscription de 8 240 parts au nominal de 153 € et le retrait de 4 211 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 4 029 parts au nominal de 153 €, soit 616 437 €.

Au 31 décembre 2023, il y a 92 867 parts en attente de demande de retrait.

Évolution des conditions de retrait sur les 5 dernières années

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens
2019	30	0,004 %	-
2020	17 269	2,36 %	-
2021	5 491	0,75 %	480
2022	120	0,02 %	3 050
2023	4 211	0,56 %	92 867

LE PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI Pierrevenus se compose au 31 décembre 2023 de 72 actifs immobiliers représentant une surface totale de 65 973 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 181 756 129 €.

BPCE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2023 à 210 282 000 € hors droits.

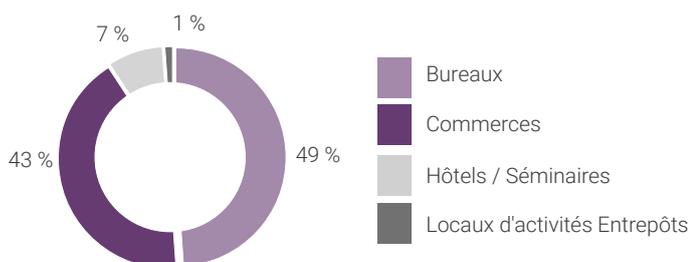
A patrimoine identique au titre de l'exercice 2023, la valeur du patrimoine de la société ressort à 210 282 000 € en 2023 contre 218 037 630 € en 2022, faisant ainsi apparaître un retrait de 3,56 %.

Pour la détermination des valeurs d'expertise 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) et 6,00 % pour l'Allemagne de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

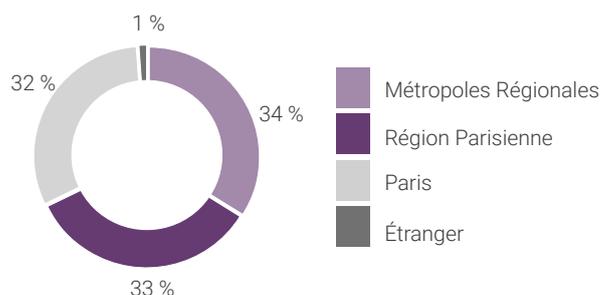
Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)					
	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	Total
BUREAUX	32 794 000 € 16 %	54 260 000 € 26 %	14 861 000 € 7 %		101 915 000 € 49 %
COMMERCES	33 566 000 € 16 %	15 170 000 € 7 %	41 632 000 € 20 %		90 368 000 € 43 %
SEMINAIRES / HÔTELS			14 132 000 € 6 %	1 800 000 € 1 %	15 932 000 € 7 %
LOCAUX D'ACTIVITES / ENTREPÔTS			2 067 000 € 1 %		2 067 000 € 1 %
TOTAL	66 360 000 € 32 %	69 430 000 € 33 %	72 692 000 € 34 %	1 800 000 € 1 %	210 282 000 € 100 %

Répartition sectorielle



Répartition géographique



RÉPARTITION DU PATRIMOINE



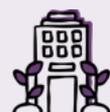
49 %
Bureaux



43 %
Commerces



7 %
Hôtels
Séminaires



1 %
Locaux
d'activités



Métropoles
Régionales

34 %

Région
Parisienne

33 %

Paris

32 %

Étranger

1 %



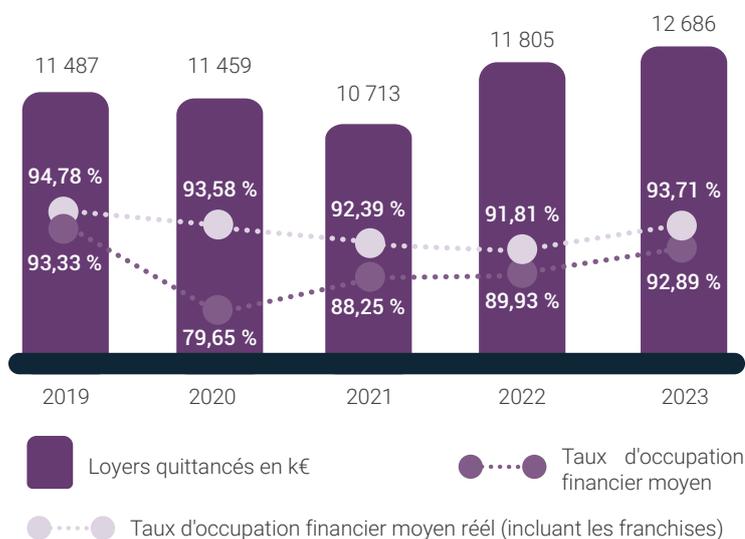
II. GESTION LOCATIVE

Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers théoriques 100%	12 308 350	12 500 709	11 883 372	13 128 315	13 110 652
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	11 487 239	11 458 973	10 712 553	11 805 136	12 685 624
Variation		- 0,25 %	- 6,51 %	+ 10,20 %	+ 7,46 %
Franchise Covid-19	-	- 1 502 277	- 197 292	- 425 736	-
Taux d'occupation financier moyen	93,33 %	79,65 %	88,25 %	89,93 %	92,89 %
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises)	94,78 %	93,58 %	92,39 %	91,81 %	93,71 %

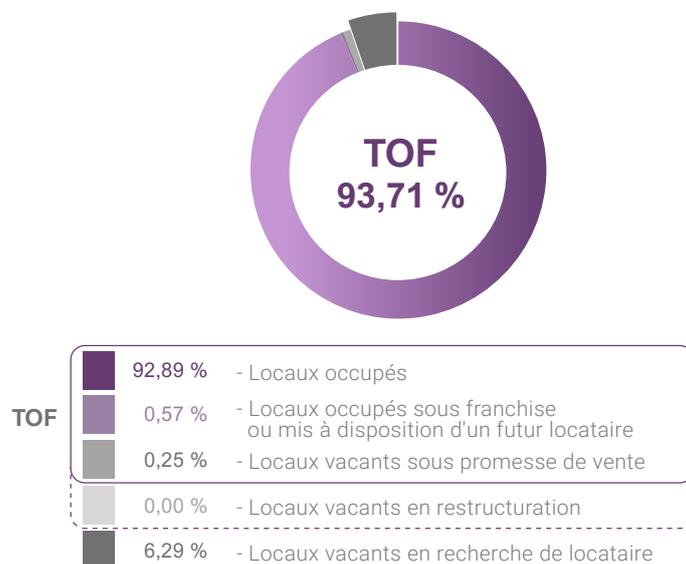
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2022 et 2023				
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2022	90,48 %	93,09 %	91,86 %	91,74 %
2023	92,20 %	94,19 %	93,49 %	94,94 %

Les surfaces libres représentent au 31/12/2023, 4 758 m² sur un total de 65 973 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

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



Taux d'occupation financier moyen 2023



III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

1. Acquisition

1 acquisition réalisée lors de l'exercice 2023 :				
Acquis le	Adresse	Surface	Typologie	Montant en € NV
27/01/2023	Zac de la clef Saint Pierre ELANCOURT (78)	2	Parkings	27 364 €

2. Cession

aucune cession réalisée lors de l'exercice 2023

Omega Park
ELANCOURT (78)



TRAVAUX

I. PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS SUR L'ANNÉE

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

Le montant de la "provisions pour gros entretien" s'élève à 1 959 950 € au 31 décembre 2023, après une dotation de 1 089 160 € et une reprise de 954 680 € sur l'exercice.

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2023			
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en k€
FP139	1 rue de la Rolandière - 38110 FAVERGES DE LA TOUR	Création de chambres supplémentaires, amélioration énergétique, mise aux normes du SSI	166
30.66	64 rue Louise Michel - 92300 LEVALLOIS PERRET	Travaux de ravalement de façade et travaux de VMC	147
30.48	20bis rue Boissière - 75016 PARIS	Participation travaux de climatisation, travaux d'isolation (doublage des fenêtres)	140
30.35	7 rue Lobineau - 75006 PARIS	Appel de fonds syndic : Travaux de réfection toiture	21
30.20	85 rue des Trois Fontanot - 92000 NANTERRE	Appel de fonds syndic : étude façade	17
30.28	82 rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Appel de fonds syndic : réfection étanchéité terrasse	12

1 rue de la Rolandière | FAVERGES DE LA TOUR

Dans ce château d'une superficie d'environ 4 321 m², détenu en indivision par les SCPI Pierrevenus et Aestiam Pierre Rendement, entièrement loué à la société CHATEAUFORM, des travaux de création de chambres supplémentaires, d'amélioration de la performance énergétique et de remise en conformité du SSI, sont en cours de réalisation avec un fin prévisionnelle l'été 2024. La quote-part de la SCPI Pierrevenus pour l'année 2023 s'est élevée à 166 K€ hors taxes.



64 rue Louise Michel | LEVALLOIS PERRET

La société de gestion a réalisé, dans cet immeuble d'une superficie de 1 411 m², trois niveaux, de sous-sol élevé sur un rez-de-chaussée plus cinq étages entièrement loué à la société AXILLIADE, les travaux de ravalement de façade et de VMC. Le montant total de ces travaux ressort à environ 147 K€ hors taxes.



20bis rue Boissière | PARIS

Sur un plateau de 447 m², le Bailleur a participé, à hauteur de 140 K€ hors taxes, aux travaux réalisés à l'entrée du locataire QUALIBAT pour des travaux de climatisation, et travaux d'isolation (doublage des fenêtres).



RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 8 924 137 € soit 11,94 € par part pour 747 550 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 12,36 € par part en 2023 pour une part en jouissance sur l'année entière.

Par ailleurs, une reprise de 316 427 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2023.

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 2022, soit 2,72 € par nouvelle part souscrite, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2023 un montant de 10 959 € (2,72 € x 4 029 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2023 à la somme de 1 723 563 €, soit 2,30 € par part sur une base de 749 915 parts au 31 décembre 2023.

Répartition du résultat de l'exercice sur 2023

Résultat de l'exercice 2023	8 924 137 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2022	2 029 031 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	10 959 €
RÉSULTAT DISPONIBLE	10 964 127 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 12,36 € par part en jouissance sur l'année entière	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2023	- 9 240 564 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 723 563 €

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende	12,36	9,99	10,83	12,36	12,36***
TDVM* < à 250 000 €	4,43 %	3,54 %	3,84 %		
TDVM > à 250 000 €	4,70 %	3,80 %	4,12 %		
TD** < à 250 000 €			4,03 %	4,81 %	4,38 %
TD > à 250 000 €			4,32 %	5,16 %	4,70 %
Prix moyen pondéré de la part < à 250 000 €	279,27	281,94	281,94	281,94	281,94
Prix moyen pondéré de la part > à 250 000 €	262,88	263,00	263,00	263,00	263,00
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	1,92	1,93	2,12	2,72	2,30

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

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

*** dont 0,03 € 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.

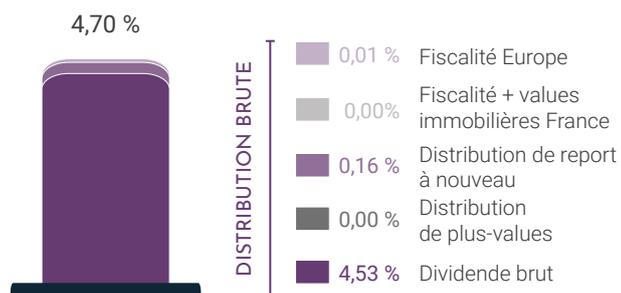
VALEUR COMPTABLE	Total Capitaux Propres après la distribution du 4 ^{ème} trimestre 2023 ⁽¹⁾	151 876 489	202,52 €/part*
VALEUR DE REALISATION	Valeur d'expertise HD des Immeubles ⁽²⁾	210 282 000	
	Total des autres Actifs nets	- 27 919 691	
	VALEUR DE REALISATION	182 362 309	243,18 €/part*
VALEUR DE RECONSTITUTION	Valeur de réalisation	182 362 309	
	Frais et droits d'enregistrement de 6,90% ⁽³⁾ ou 7,50% sur valeur d'expertise HD ⁽²⁾	15 383 419	
	Commission de souscription de 3 % HT	6 115 847	
VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription supérieure ou égale à 250 000 €		203 861 575	271,85 €/part*
Commission de souscription de 6 % HT, soit 7,20 % TTC		13 012 441	
VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription inférieure à 250 000 €		216 874 016	289,20 €/part*

⁽¹⁾ La valeur comptable tient compte de la distribution du 4^{ème} trimestre d'un montant de 2 497 217 €.

⁽²⁾ Nous vous rappelons que les frais et droits d'enregistrements de 6,90 % ou 7,50 % doivent être calculés sur la valeur d'expertise HD des immeubles ⁽²⁾

* Nombre total de parts : 749 915

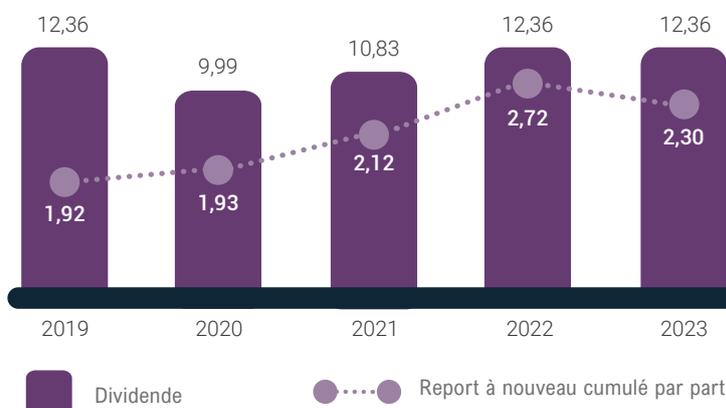
Taux de distribution (Méthode ASPIM)



	par part en €
Acompte courant	12,36 €
Fiscalité Europe	0,03 €
Acompte versé	12,33 €
Distribution de plus-values	- €
Fiscalité + values immobilières France*	- €

* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant leur est versé.

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



Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

Les éléments de l'exercice 2023 sont établis pour 747 550 parts en jouissance (moyenne annuelle). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.	2019		2020		2021		2022		2023	
	€	% de total produits								
Produits										
Recettes locatives brutes	16,12	99,52%	13,63	99,23%	14,28	99,26%	15,26	99,25%	16,97	99,79%
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	0,08	0,48%	0,11	0,77%	0,11	0,74%	0,12	0,75%	0,04	0,21%
TOTAL PRODUITS	16,20	100,00%	13,74	100,00%	14,38	100,00%	15,37	100,00%	17,01	100,00%
Charges										
Charges externes										
Commission de gestion	0,95	5,86%	0,79	5,75%	0,79	5,51%	0,91	5,95%	1,03	6,06%
Autres frais de gestion	0,43	2,63%	0,69	5,00%	1,29	8,98%	1,27	8,23%	1,82	10,69%
Entretien du patrimoine	0,45	2,78%	0,62	4,53%	0,32	2,19%	0,11	0,74%	0,29	1,72%
Charges locatives non récupérables	0,60	3,68%	0,78	5,69%	1,18	8,23%	0,90	5,85%	0,76	4,44%
SOUS TOTAL	2,43	14,94%	2,88	20,96%	3,58	24,91%	3,19	20,76%	3,90	22,91%
Autres charges										
Amortissements nets du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres amortissements nets	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-0,57	-3,71%	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	1,99	12,28%	-0,26	-1,88%	-0,43	-2,97%	-0,01	-0,04%	0,18	1,06%
Autres provisions nettes	-0,68	-4,17%	-0,60	-4,36%	0,21	1,44%	-0,20	-1,31%	0,99	5,83%
SOUS TOTAL	1,31	8,11%	-0,86	-6,24%	-0,22	-1,53%	-0,78	-5,07%	1,17	6,89%
TOTAL CHARGES	3,73	23,06%	2,02	14,72%	3,36	23,38%	2,41	15,69%	5,07	29,80%
RÉSULTAT COURANT	12,47	76,94%	11,71	14,72%	11,02	76,62%	12,96	84,31%	11,94	70,20%
Report à nouveau	1,99	12,26%	1,93	85,28%	1,96	13,59%	2,12	13,79%	2,71	15,96%
Variation du report à nouveau	0,11		0,06	14,05%	0,04	0,29%	0,19	1,22%	0,60	3,53%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,65	11,45%	6,26	40,74%	0,00	0,00%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	12,36	76,32%	9,99	72,73%	10,83	75,29%	12,36	80,39%	12,36	72,69%
Distribution exceptionnelle	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	12,36	76,32%	9,99	72,73%	10,83	75,29%	12,36	80,39%	12,36	72,69%

Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2022	Variation 2023	Total au 31/12/2023
+ Fonds collectés	164 556	1 060	165 615
+ Cession d'immeubles	41 714	-	41 714
+ Emprunts	30 000	-	30 000
- Reconstitution R.A.N	-24	0	-24
- Commissions de souscription	-249	-	-249
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	-219 173	-455	-219 628
- Frais d'acquisition	-18 071	-1	-18 072
- Frais bancaires	-451	-11	-462
Somme restant à investir	-1 699	593	-1 105

Évaluation du patrimoine de la société (en €)

Valeur de la société en	2019	2020	2021	2022	2023
Capitaux propres au 31 décembre	143 313 913 195,80	144 968 009 197,67	149 086 614 199,89	151 134 136 202,62	151 876 489 202,52
Valeur comptable des immobilisations	164 512 655 224,77	160 444 033 218,77	162 279 091 217,57	181 423 000 243,23	181 616 129 242,18
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	200 472 000 273,90	195 246 000 266,23	199 745 000 267,80	218 037 630 292,32	210 282 000 280,41
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	179 996 123 245,92	182 047 893 248,23	188 415 372 252,61	189 574 237 254,16	182 362 309 243,18
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	214 662 564 293,28	215 114 463 293,32	222 715 669 298,59	225 383 873 302,17	216 874 016 289,20

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

* pour les souscriptions inférieures à 250 000 €

	Article D.441 I.1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées					19					364
Montant total des factures concernées HT (en K€)	0	-	7	20	27	56	122	259	1 991	2 428
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,0%	0,1%	0,4%	0,5%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						0,4%	0,8%	1,7%	13,4%	16,3%
(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				

TRÉSORERIE

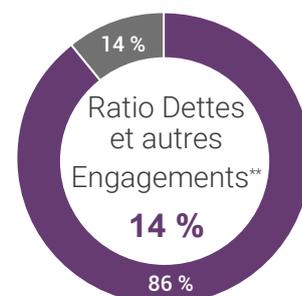
Au 31 décembre 2023, elle s'établit à 7 344 144 € avant la distribution du 4^{ème} trimestre 2023, qui s'élève à 2 497 217 €.

La SCPI dispose d'un emprunt d'un montant de 30 M€ auprès de LCL, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers.

Recours à l'emprunt

La SCPI Piervenues est autorisée, conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 31 mai 2023 à emprunter à hauteur de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI.

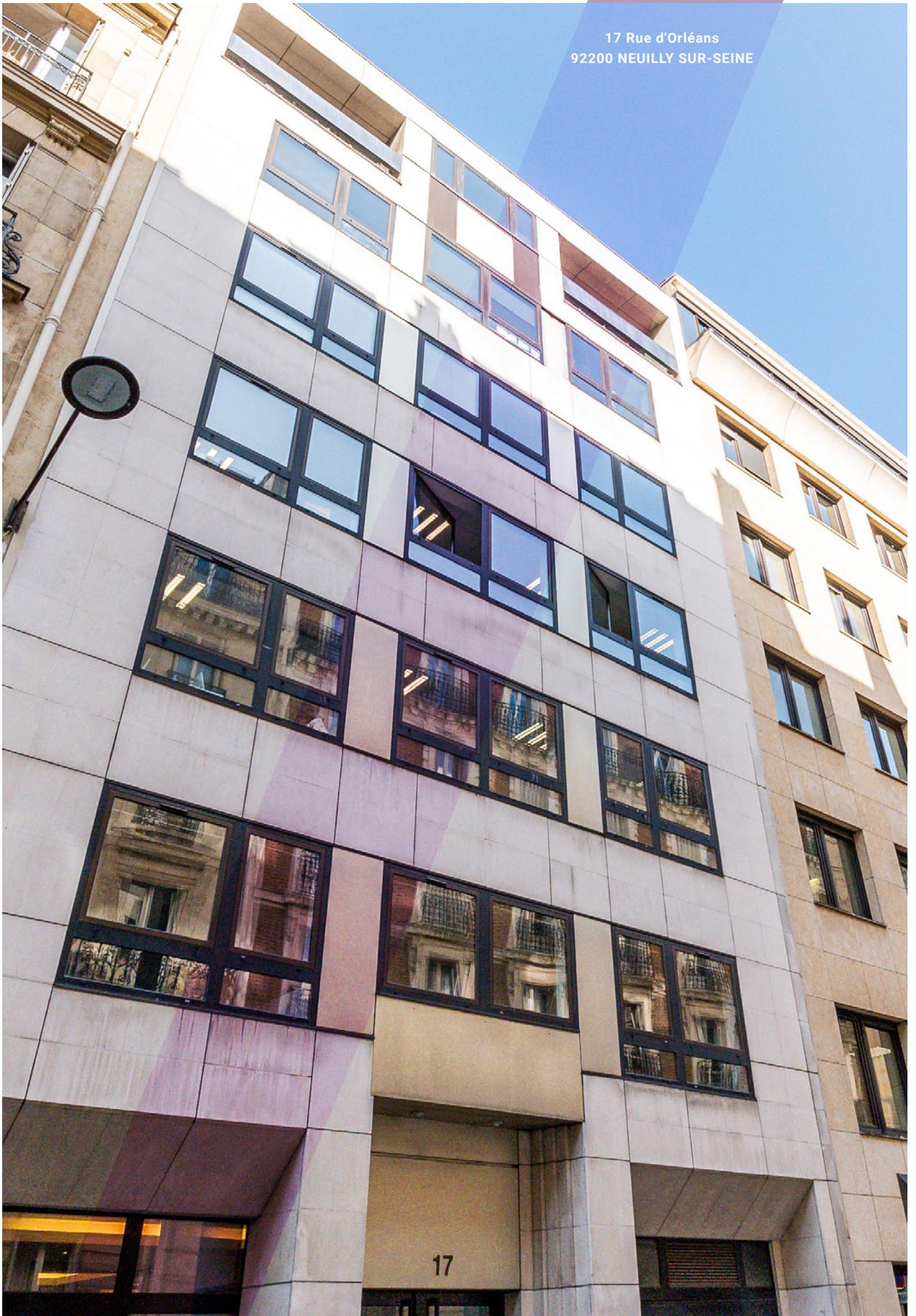
Nous allons, lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation.



	Valeur de réalisation
	Emprunts bancaires
	VEFA ou autres acquisitions payables à terme
	Autres dettes (comptes courants associés & crédits-baux immobiliers)

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

17 Rue d'Orléans
92200 NEUILLY SUR-SEINE



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 Pierrevenus comprennent :

Les revenus fonciers, qu'ils soient de source française ou allemande (depuis 2016) 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 Pierrevenus 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2023		
En k€	Français	Allemand
Revenu brut	12 885	172
Charges déductibles	-1 802	-45
Intérêts d'emprunt	-1 071	-
Revenu net	10 012	126
Soit par part en pleine jouissance (en €)	13,39	0,17
Soit un total par part en pleine jouissance (en €)	13,56	
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0,03

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

II. PERSONNES MORALES

en k€	2023
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	8 924
Réintégrations	1 416
Déductions	-1 126
Plus value de cessions	-
Résultat fiscal	9 214
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	12,33
Résultat foncier de source allemande	0,17
Impôt acquitté en Allemagne	0,03

Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	13,34	10,28	10,57	13,20	13,39
Produits financiers bruts	-	-	-	-	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾	12,77	12,27	11,75	16,06	12,33
(1) Revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	0,14	0,02	0,15	0,15	0,17
Impôt redevable en Allemagne	0,03	0,004	0,02	0,02	0,03
Crédit d'impôt	-	0,13	-	-	-

COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2023

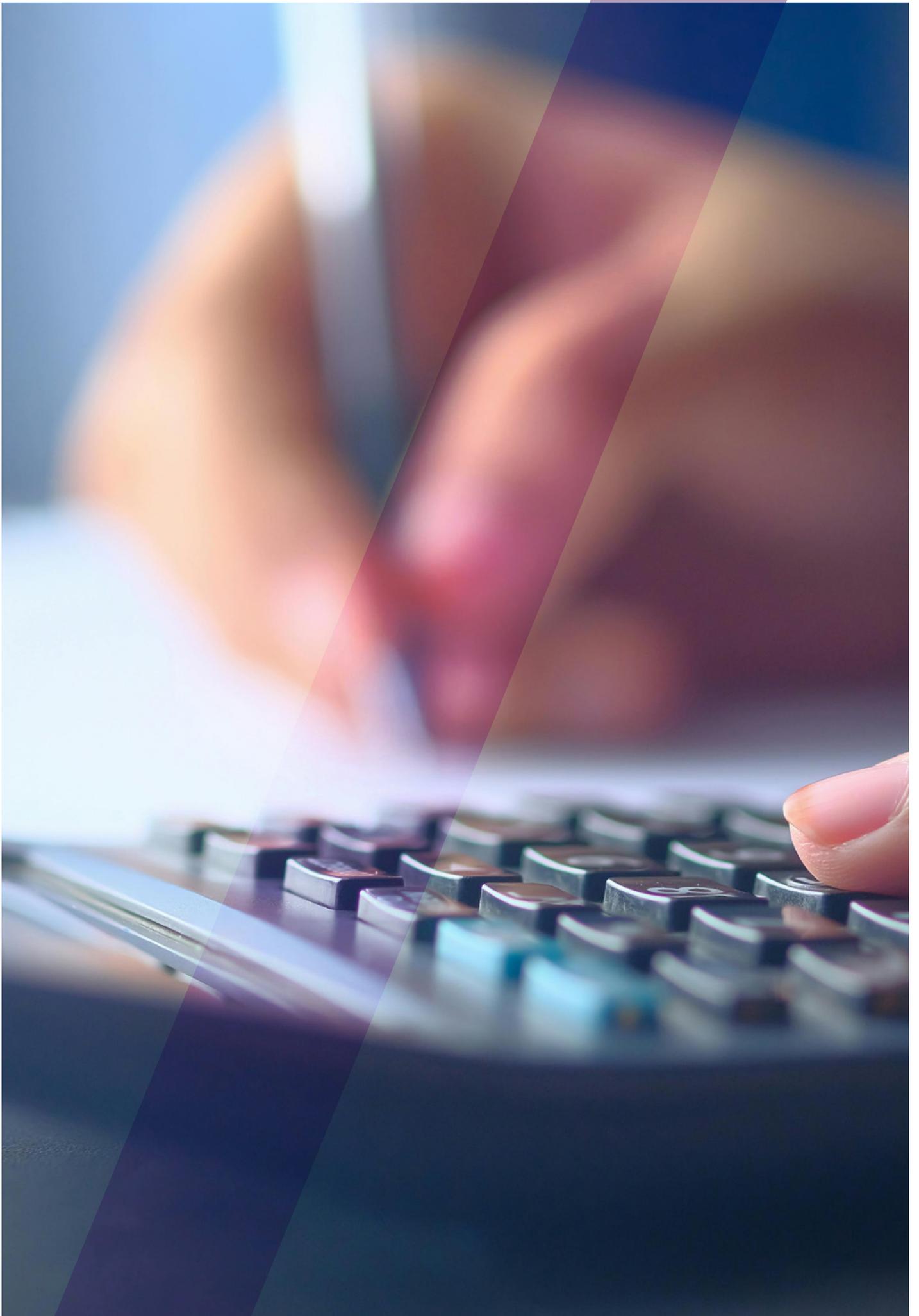
TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	31
ÉTAT DU PATRIMOINE	32
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	33
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	34
ANNEXES	35
DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	42
DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT	44



6 Rue Arsène Houssaye
75008 PARIS





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

PRÉSENTATION DES COMPTES

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

L'ÉTAT DU PATRIMOINE

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

LE COMPTE DE RÉSULTAT

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

L'ANNEXE

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

État du patrimoine au 31 décembre 2023

en k€	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	181 616	210 282	181 423	218 038
Immobilisations en cours	140		-	
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-1 960		-1 825	
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	179 796	210 282	179 598	218 038
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF C	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF NC	-	-	-	-
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	152	152	141	141
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 952	2 952	2 918	2 918
Autres créances	167	167	1 884	1 884
Provision pour dépréciation des créances	-1 444	-1 444	-702	-702
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	7 344	7 344	5 527	5 527
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	9 170	9 170	9 767	9 767
Passifs d'exploitation				
Dettes bancaires	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Comptes bancaires créditeurs	-66	-66	-242	-242
Dépôts et cautionnements	-2 291	-2 291	-1 952	-1 952
Intérêts courus	-5	-5	-2	-2
Autres dettes financières	-	-	-	-
Dettes financières	-32 362	-32 362	-32 196	-32 196
Dettes d'exploitation	-983	-983	-898	-898
Dettes diverses	-3 745	-3 745	-5 135	-5 135
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-37 090	-37 090	-38 229	-38 229
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-2	-2
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-	-	-2	-2
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	151 876		151 134	
Valeur estimée du patrimoine		182 362		189 574

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

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	114 136	-	1 261	115 397
Capital remboursé	-15	-	-644	-660
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	50 435	-	443	50 878
Primes d'émission remboursée	-	-	-	-
Primes de fusion	-	-	-	-
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	-18 655	-	-1	-18 655
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	3 204	-	-	3 204
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	1 581	448	-0	2 029
Résultat de l'exercice	9 666	-9 666	8 924	8 924
Acomptes sur distribution	-9 218	9 218	-9 241	-9 241
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	151 134	-	742	151 876

Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2023

en k€	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	12 686	11 805
Loyers incidence Covid	-	-426
Charges refacturées	2 174	1 858
Produits annexes	27	80
Reprise de provision pour gros entretien	955	1 161
Transfert de charges immobilières	21	19
TOTAL I (produits immobiliers)	15 862	14 498
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 174	-1 858
Travaux de gros entretien	-218	-84
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-78	-103
Dotation aux provisions pour gros entretien	-1 089	-1 156
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-487	-567
TOTAL II (charges immobilières)	-4 046	-3 769
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	11 816	10 729
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	1	236
Reprise de provisions pour risque	-	426
Transferts de charges d'exploitation	1	3 072
TOTAL I (produits d'exploitation)	2	3 734
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	-771	-682
Charges d'exploitation de la société	-305	-286
Charges prélevées sur capitaux propres	-1	-3 072
Diverses charges d'exploitation		
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-742	-86
TOTAL II (charges d'exploitation)	-1 819	-4 126
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)	-1 818	-392
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (produits financiers)	-	-
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 074	-678
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (Charges financières)	-1 074	-678
Résultat financier C = (I+II)	-1 074	-678
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	7
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
TOTAL I (produits exceptionnels)	-	7
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	-
Résultat exceptionnel D = (I+II)	-	6
Résultat net (A+B+C+D)	8 924	9 666

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2023 dont le total est de 151 876 K€ dégageant un bénéfice de 8 924 K€.

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

► Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication «non applicable» est une information en elle-même.

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Évaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 État des amortissements	Non applicable
2.4 État des provisions	PRODUITE
2.5 Écart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	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	Non applicable
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	Non applicable
3.12 Expertise des immeubles	PRODUITE
3.13 Variation de capital	PRODUITE
3.14 Informations complémentaires	PRODUITE
3.15 Commission d'arbitrage des actifs immobiliers	Non applicable
3.16 Evènements significatifs	Non applicable

I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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

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

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

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

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

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives

des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

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

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

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

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

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 31/12/2023 :

en k€	Montant provision au 31/12/2022	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	
Dépenses prévisionnelles 2023	724				-724	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2024)	438		520		-230	728
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2025)	567		523			1 090
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2026)	57		29			86
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2027)	39		18		-1	57
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2028)						0
Total	1 825	0	1 089	0	-955	1 960

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

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

1.5 Valeur des terrains

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

II. INFORMATIONS SUR LES COMPTES

2.1 Mouvements de l'actif immobilisé

en k €	À nouveau au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2023
Immobilisations corporelles				
Terrains et immeubles	181 118	28	-	181 146
Agencements	305	165	-	470
Immobilisations en cours				
Immobilisations en cours		140		140
Immobilisations financières				
Dépôts et cautionnements versés	141	22	11	152
TOTAUX	181 564	355	11	181 908

2.2 Liste des immeubles

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)
Commerces					
30000001	LE FORUM PICARDIE 02100 LE FAYET FRANCE	17/01/1989	100	554	323 588
30000002	C.C.GIVORS II VALLEES 69700 GIVORS FRANCE	13/03/1989	100	1 380	984 821
30000003	ZAC DE LA CONDAMINE 34430 ST JEAN DE VEDAS FRANCE	15/03/1989	100	905	657 055
30000005	FORUM LE POINCONNET 36330 LE POINCONNET FRANCE	31/03/1989	100	1 300	924 847
30000007	LOTISSEMENT BAICHERE 11000 CARCASSONNE FRANCE	27/07/1989	100	1 000	640 286
30000009	ZONE DE LA CARBONNIERE 76360 BARENTIN FRANCE	02/10/1989	100	750	544 243
30000010	ZAC LE PETIT NOYER 77340 PONTAULT COMBAULT FRANCE	05/10/1989	100	1 116	1 325 218
30000012	6 RUE DE BEZONS 92400 COURBEVOIE FRANCE	26/04/1990	100	110	457 347
30000019	27 RUE ANDRE BONNENFANT 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE FRANCE	17/01/1992	100	171	208 805
30000021	13 QUAI AUGAGNEUR 69003 LYON FRANCE	21/07/1992	100	151	369 345
30000024	16-18 RUE DU GENERAL LECLERC 78340 LOUVECIENNES FRANCE	03/06/1993	100	165	243 918
30000025	56 RUE OBERKAMPF 75011 PARIS FRANCE	30/09/1993	100	47	222 283
30000026	73BIS BD DE LA REPUBLIQUE 92250 LA GARENNE COLOMBES FRANCE	17/11/1993	100	157	357 569
30000027	25 RUE MADELEINE MICHELIS 92200 NEUILLY FRANCE	29/12/1994	100	210	1 587 345
30000029	32 RUE SEVIGNE 75004 PARIS FRANCE	28/07/1995	100	98	547 292
30000030	34 RUE SAINT JEAN 54000 NANCY FRANCE	29/12/1995	100	421	800 357
30000031	31 RUE SAINT PLACIDE 75006 PARIS FRANCE	25/10/1996	100	125	824 819
30000032	7-9 PLACE DENFERT ROCHEREAU 75014 PARIS FRANCE	01/10/1997	100	100	320 143
30000033	125-127 RUE DE SAINT OUEN 75017 PARIS FRANCE	09/04/1998	100	1 483	2 012 327
30000034	61 RUE DES SAINTS PERES 75006 PARIS FRANCE	16/06/1999	100	95	1 074 766
30000035	7 RUE LOBINEAU 75006 PARIS FRANCE	22/06/1999	100	60	388 165
30000036	42-42BIS RUE DE BOURGOGNE 75007 PARIS FRANCE	30/06/1999	100	91	284 750
30000037	4 RUE DE CASTELLANE 75008 PARIS FRANCE	22/12/1999	100	218	731 755
30000038	12 AVENUE DE WAGRAM 75008 PARIS FRANCE	01/03/2000	100	54	518 327
30000040	20 RUE JEAN JAURES 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	11/09/2001	100	450	1 484 472
30000041	16 RUE DE LA PAROISSE 78000 VERSAILLES FRANCE	19/06/2003	100	90	486 000

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)
30000052	97 RUE DE PARIS 93260 LES LILAS FRANCE	22/12/2008	100	191	1 363 720
30000053	44 RUE DE LA REPUBLIQUE 93230 ROMAINVILLE FRANCE	22/12/2008	100	96	257 500
30000054	69-71 QUAI PANHARD ET LEVASSOR 75013 PARIS FRANCE	11/12/2008	100	130	821 940
30000055	13-19 RUE MARCEL SEMBAT 93200 SAINT DENIS FRANCE	22/12/2008	100	92	327 540
30000056	RESIDENCE JANY 31000 TOULOUSE FRANCE	22/12/2008	100	195	564 440
30000057	126-132 AVENUE DIVISION LECLERC 92160 ANTONY FRANCE	11/12/2008	100	113	484 100
30000058	RESIDENCE PORTE BANNIER 45000 ORLEANS FRANCE	22/12/2008	100	112	336 810
30000059	ESPLANADE COLIGNY 45000 ORLEANS FRANCE	22/12/2008	100	116	311 060
30000060	LE CLOS DE L ECHEVIN 69780 MIONS FRANCE	11/12/2008	100	93	174 070
30000061	49-57 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE 92120 MONTROUGE FRANCE	11/12/2008	100	482	1 708 770
30000062	6 RUE ARSENE HOUSSAYE 75008 PARIS FRANCE	17/02/2011	100	207	2 472 000
30000067	11-17 BOULEVARD DE LA CROISSETTE 06400 CANNES FRANCE	17/02/2015	100	101	2 474 050
30000085	84/86 COURS DE VINCENNES 75012 PARIS FRANCE	07/01/2019	100	361	4 250 000
30000086	94-95 QUAI DE BACALAN 33000 BORDEAUX FRANCE	22/03/2019	100	1 056	4 263 000
30000088	1495 AVENUE D'ESPAGNE 66000 PERPIGNAN FRANCE	10/08/2021	100	2 860	5 525 950
30000089	120, RUE DES PEUPLIERS 74330 EPAGNY FRANCE	18/02/2022	100	2 556	6 327 847
30000090	1, RUE DES SAULES 74330 EPAGNY FRANCE	18/02/2022	100	1 555	3 817 805
30000092	850 RUE DE L'EUROPE 45200 AMILLY FRANCE	08/09/2022	100	5 392	8 230 503
SOUS-TOTAL COMMERCES				27 010	62 030 948

Bureaux					
30000011	259 RUE DE PARIS 93100 MONTREUIL FRANCE	29/03/1990	100	484	1 183 529
30000013	59 RUE AUGUSTE PERRET 94000 CRETEIL FRANCE	18/05/1990	100	508	726 699
30000018	15 AVENUE DE LA LIBERATION 77000 MELUN FRANCE	04/03/1991	100	3 137	5 781 185
30000020	85 RUE DES TROIS FONTANOT 92000 NANTERRE FRANCE	30/06/1992	100	410	1 729 550
30000022	IMMEUBLE LE CAPITOLE 69003 LYON FRANCE	31/07/1992	100	613	1 164 743
30000028	82 RUE THIERS 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	31/05/1995	100	486	1 704 186
30000039	1 ALLEE DU MOULIN BERGER 69130 ECULY FRANCE	06/10/2000	100	655	606 640
30000044	PARC CLUB DU MILLENAIRE BAT 9 34036 MONTPELLIER FRANCE	27/04/2004	100	1 504	1 410 334
30000046	5 RUE DE L'ANCIENNE MAIRIE 92110 CLICHY FRANCE	31/01/2006	100	1 468	3 823 988
30000047	LE MILLENAIRE BAT 3-5 34000 MONTPELLIER FRANCE	28/03/2006	100	1 687	1 759 088
30000048	20BIS RUE DE LA BOISSIERE 75016 PARIS FRANCE	01/10/2007	100	447	3 598 000
30000050	14 AVENUE DE L'OPERA 75001 PARIS FRANCE	04/02/2008	100	189	1 727 250
30000065	2-4 ET 4BIS RUE LORD BYRON 75008 PARIS FRANCE	31/07/2012	100	708	4 940 000
30000066	64 RUE LOUISE MICHEL 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	28/01/2014	100	1 411	8 154 068
30000068	17 RUE D'ORLEANS 92200 NEUILLY SUR SEINE FRANCE	21/07/2015	100	858	7 601 600
30000069	9/11 RUE HECTOR G. FONTAINE 92600 ASNIERES SUR SEINE FRANCE	06/07/2016	100	1 263	6 759 028
30000084	24/26 RUE COTENTIN 75015 PARIS FRANCE	04/12/2018	100	1 382	9 750 000
30000091	IMPASSE SERGE REGIANI 44800 ST HERBLAIN FRANCE	14/06/2022	100	2 718	7 045 019
30000093	ZAC DE LA CLEF SAINT PIERRE 78990 ELANCOURT FRANCE	21/12/2022	100	3 296	10 439 999
FP000130	11/15 AVENUE LEBRUN 92160 ANTONY FRANCE	09/01/2017	20	2 404	8 920 000
SOUS-TOTAL BUREAUX				25 627	88 824 906

Hôtels/Séminaires

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
30000081	DOMAINE DE BELLINGLISE 60157 ELINCOURT STE MARGUERITE FRANCE	01/08/2017	100	4 242	7 372 639
FP000128	17 RUE NATIONALE 60540 BELLE EGLISE FRANCE	14/09/2016	10	1 103	1 679 610
FP000129	SCHLOSSALLEE 1 - Krickenbecker Seen DE_41334 NETTETAL DEUTSCHLAND	07/10/2016	10	1 625	2 125 512
FP000139	1 RUE DE LA ROLANDIERE 38110 FAVERGES DE LA TOUR FRANCE	19/12/2019	50	2 161	4 865 495
SOUS-TOTAL HOTEL / SEMINAIRES				9 130	16 043 256
Bureaux/Commerces					
30000008	15 QUAI DE VERSAILLES 44000 NANTES FRANCE	28/09/1989	100	558	1 068 041
30000063	77 RUE DU FAUBOURG SAINT ANTOINE 75011 PARIS FRANCE	04/07/2011	100	578	5 510 500
30000064	55 RUE RASPAIL 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	12/10/2011	100	1 054	3 993 478
SOUS-TOTAL BUREAUX / COMMERCES				2 190	10 572 019
Locaux d'activité/Bureaux					
30000083	208 AVENUE DU 08 MAI 1945 69140 RILLIEUX LA PAPE FRANCE	10/10/2018	100	2 016	4 285 000
SOUS-TOTAL LOC. ACTIVITES / BUREAUX				2 016	4 285 000
TOTAL SCPI PIERREVENUS				65 973	181 756 129

2.4 État des provisions

en k €	À nouveau au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Autre	Solde au 31/12/2023
1. Pour dépréciation					
des comptes clients*	-702	-742	1	-	-1 444
2. Pour gros entretien					
Provision pour gros entretien	-1 825	-1 089	955	-	-1 960
TOTAL GENERAL	-2 528	-1 832	956	-	-3 404

* Les créances non réglées sont provisionnées pour le montant hors taxes sous déduction des montants des dépôts de garantie détenus.

2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat 2022 était de 9 666 k€. Il a été distribué un dividende de 9 218 k€ et la différence, soit 448 k€, a été affectée au report à nouveau.

2.7 Variation du compte de report à nouveau

Comme mentionné précédemment, le compte de report à nouveau s'élève au 31 décembre 2023 à 2 029 K€, il se décompose comme suit :

en k€	
Report à nouveau au 01/01/2023	1 581
Affectation du résultat 2022	448
Reconstitution du report à nouveau	-
Total du report à nouveau au 31/12/2023	2 029

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

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

en k€	Solde au 31/12/2023
Charges locatives à régulariser	13
Factures à établir	54
SOUS TOTAL	66
Autres créances : Avoirs à recevoir	2
Autres créances : produits à recevoir	0
Autres créances : Etat produits à recevoir	-
SOUS TOTAL	3
TOTAL	69

3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

en k€	Solde au 31/12/2023
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	-321
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	-189
Dettes d'exploitation - Locataires avoirs à établir	-24
SOUS TOTAL	-535
Dettes diverses - Charges à payer	-94
Dettes diverses - Charges d'état à payer	-94
SOUS TOTAL	-198
Dettes financières - Intérêts courus à payer	-5
TOTAL	-728

3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

La SCPI a souscrit le 14/06/2022 un emprunt auprès du LCL, d'un montant de 30 M€, pour une durée de 8 ans, au taux fixe de 3,522%.

Ventilation par maturité résiduelle (en K€)	jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe		3,52%		-
emprunts amortissables			-	-
emprunts "in fine"		-	-30 000	-30 000
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	-	-	-30 000	-30 000

3.10 Cession de parts

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

3.12 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 210 282 k€.

3.13 Variation du capital

Sur l'exercice 2023, il a été souscrit 8 240 parts entièrement compensées par le retrait de 4 211 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2023 s'élève ainsi à 114 737 k€, divisé en 749 915 parts sociales de 153,00€ de valeur nominale.

3.14 Informations complémentaires

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 25 000 euros HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

6 rue Arsene Houssaye
75008 PARIS



DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2023

Détail de l'actif en k€	31/12/2023	31/12/2022
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	181 146	181 118
Agencements	470	305
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
Total terrains et constructions locatives	181 616	181 423

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS		
Locataires	2 335	1 932
Factures à établir	54	79
Charges à régulariser	13	109
Autres débiteurs	551	799
Total locataires et comptes rattachés	2 952	2 918

AUTRES CRÉANCES		
TVA crédit	-	1 794
TVA déductible	1	1
TVA à régulariser	53	20
Produit à recevoir - Etat	-	-
Produit à recevoir	0	-
Avoirs à recevoir	100	59
Débiteurs divers	12	10
Total autres créances	167	1 884

DISPONIBILITÉS		
Comptes bancaires courants	7 344	5 527
Comptes à terme	-	-
Total disponibilités	7 344	5 527

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2023

Détail du passif en k€	31/12/2023	31/12/2022
DETTES FINANCIÈRES		
Dettes bancaires	-30 000	-30 000
Comptes bancaires créditeurs	-66	-242
Dépôts et cautionnements	-2 291	-1 952
Intérêts courus	-5	-2
Autres dettes financières	-	-
Total dettes financières	-32 362	-32 196

DETTES D'EXPLOITATION		
Factures Non Parvenues	-321	-93
Fournisseurs d'exploitation	-243	-429
Charges à régulariser	-189	-109
Locataires créditeurs	-171	-140
Dettes gérance	-34	-126
Avoirs à établir	-24	-
Total dettes d'exploitation	-983	-898

DETTES DIVERSES		
TVA	-540	-421
Charges d'état à payer	-94	-93
Associés	-2 505	-3 786
Autre	-606	-835
Total dettes diverses	-3 745	-5 135

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2023

Produits en k€	31/12/2023	31/12/2022
CHARGES REFACTURÉES		
Refacturation provisions sur charges	864	703
Refacturation taxe foncière	1 064	971
Refacturation taxe bureaux	228	177
Diverses refacturations	17	6
Total charges refacturées	2 174	1 858

PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	13	39
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)	14	41
Total produits annexes	27	80

TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
Indemnités d'assurance	21	19
Total transferts de charges immobilières	21	19

TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-	2
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	1	2 760
Frais de souscription d'emprunt	-	311
Commissions sur arbitrages	-	-
Total transferts de charges d'exploitation	1	3 072

PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits divers	-	7
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
Total produits exceptionnels	-	7

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2023

CHARGES en k€	31/12/2023	31/12/2022
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Charges locatives non récupérables	-78	-102
Décret tertiaire	-	-1
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-78	-103
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges lots vacants	-195	-236
Taxes foncières non récupérables	-186	-199
Taxes bureaux non récupérables	-97	-120
Assurance	-8	-11
Taxes lots vacants	-1	-
Autres charges immobilières	-487	-567
Rémunération gérance	-771	-682

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Sous-total Honoraires	-236	-118
Impôts et taxes	-40	-74
Information des associés	-0	-0
Conseils de surveillance	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-50
Charges exploitation diverses	-29	-44
Charges d'exploitation de la société	-305	-286

CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES		
Honoraires frais acquisition	-1	-2 760
Commissions souscription	-	-2
Commissions d'arbitrage	-	-
Commissions souscription emprunts	-	-311
Charges prélevées sur capitaux propres	-1	-3 072

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS		
Dépréciation des créances douteuses	-742	-86
Dotations Provisions Risques et Charges	-	-
Amortissement frais d'acquisition	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions	-742	-86

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissements droit d'occupation	-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-	-
Dotations aux amortissements immobiliers	-	-

CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 074	-678
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
Charges financières	-1 074	-678

CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Autres charges exceptionnelles	-0	-0
Charges exceptionnelles	-0	-0

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article «19-1 Nomination» des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 7 membres, choisis parmi les associés et élus pour 3 ans.

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 7 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2022 pour une durée de trois ans qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024, soit en juin 2025.





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

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 31 MAI 2024



Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre société pour son 35^{ème} exercice, clos le 31 décembre 2023.

En cours d'année, notre examen a porté essentiellement sur l'évolution de la situation locative et sur celle de la situation comptable de notre société.

Les mouvements de cession et d'acquisition figurent dans le Rapport Annuel.

L'exercice une fois clos, la Société de Gestion nous a communiqué le bilan et le compte de résultat de la société et les rapports du commissaire aux comptes, ainsi que son projet de rapport annuel et divers documents annexes qui nous ont paru utiles pour l'exercice de notre mission. Ils n'appellent pas, de notre part, d'observation particulière.

Le résultat par part s'est élevé à 11,94 € contre 12,96 €, pour l'exercice précédent ; le taux d'occupation financier réel moyen est passé de 91,81 % en 2022 à 93,71 % en 2023.

Le dividende brut par part s'est élevé à 12,36 € au même niveau que l'an dernier.

Sous réserve de l'évolution de la situation économique, les prévisions conduisent à envisager, pour l'an prochain, des résultats et une distribution du même ordre que ceux réalisés en 2019.

Nous avons pris connaissance des valeurs des actifs immobiliers déterminées à la suite des expertises du patrimoine en fin d'exercice réalisées par BPCE, qui se traduisent, à patrimoine identique, par un retrait de 3,56 %.

Le prix de souscription de la part est resté inchangé. Il se situe à un montant qui reste inférieur au niveau de la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part.

Les résolutions qui vous sont proposées n'appellent pas d'observation de notre part et nous vous invitons donc à les approuver.

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Jacques DEDOIT
Président



1 Rue de la Rolandière
38110 FAVERGES
DE LA TOUR



COMMISSAIRE AUX COMPTES

MAZARS ACA

Commissaire aux Comptes

Monsieur Sarkis CANLI

Société inscrite au Tableau des Experts-
Comptables de Paris / Ile de France
Membre de la Compagnie Régionale des
Commissaires aux Comptes de Paris

31 avenue Jean Médecin 06000 Nice

Tél. 06 60 76 54 22

www.mazars.fr

SAS au capital de 108 004€

RCS PARIS B 319 242 467





RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 114 736 995 € au 31 décembre 2023

Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

À Mesdames et Messieurs les Associés de la S.C.PI PIERREVENUS,

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 Société Civile de Placement Immobilier PIERREVENUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » 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 et indirectement 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 retenues par l'expert immobilier indépendant pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

RESPONSABILITES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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 société civile de placement immobilier 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 société 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 30 avril 2024

MAZARS ACA

**Commissaire aux Comptes
Monsieur Sarkis CANLI**

Société inscrite au Tableau des Experts-Comptables de
Paris / Ile de France
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires
aux Comptes de Paris

31 avenue Jean Médecin 06000 Nice
Tél. 06 60 76 54 22
www.mazars.fr
SAS au capital de 108 004€
RCS PARIS B 319 242 467

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2023
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 114 736 995 € au 31 décembre 2023
Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

A l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier PIERREVENUS,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, 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 certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS PASSÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé, à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ENTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Conformément à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, 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.

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, votre société verse à la société de gestion :

► Une commission d'arbitrage prélevée sur la prime d'émission correspondant à 3 % des prix d'acquisition des immeubles, hors droits et hors taxes réalisés sur cette période.

Aucune commission d'arbitrage n'est supportée par votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

► - Une commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 250 000 euros depuis le 1er juillet 2018, égale à 6% + TVA au taux en vigueur du montant (prime d'émission incluse) de sa souscription.

Aucune commission de souscription n'est supportée par votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

► Des honoraires de 6% hors taxes sur les revenus locatifs bruts hors taxes et les produits financiers de la société pour en assurer la gestion.

Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 à 770 792,89 euros hors taxes.

Fait à Paris, le 30 avril 2024

MAZARS ACA

Commissaire aux Comptes
Monsieur Sarkis CANLI

Société inscrite au Tableau des Experts-Comptables de
Paris / Ile de France

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires
aux Comptes de Paris

31 avenue Jean Médecin 06000 Nice

Tél. 06 60 76 54 22

www.mazars.fr

SAS au capital de 108 004€

RCS PARIS B 319 242 467

9/11 rue Hector G. Fontaine
92600 ASNIERES SUR SEINE



ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE



SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

S.A.S au capital de 400 000 €
Siège social : 90 rue de Miromesnil - 75 008 PARIS
RCS PARIS 642 037 162
Tél : 01 78 95 72 00

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

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

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

Président jusqu'au 15/04/2024 :

Monsieur **Alexandre CLAUDET**

Président à partir du 15/04/2024 :

Monsieur **Laurent LE**

INFORMATION DES ASSOCIES

Monsieur **Benjamin BERNARDET**
Responsable de la relation clients
Tel : 01 55 52 53 16
Site internet : www.aestiam.com

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire

MAZARS ACA

Monsieur **Sarkis CANLI**
31, avenue Jean Médécin - NICE (06000)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 Mai 2019 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2024, mandat renouvelable en juin 2025.

EXPERT IMMOBILIER

BPCE

10 place de la Coupole -
CHARENTON LE PONT Cedex (94676)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 Mai 2022 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2026, mandat renouvelable en juin 2027.

DÉPOSITAIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2025

Président

Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT
19, rue Clément Marot - PARIS (75008)

Vice-Président

Société ABEILLE VIE
Représentée par Monsieur Etienne BASSOT
70, avenue de l'Europe - BOIS COLOMBES (92273)

Secrétaire

Monsieur Jean-Marie BESSON
32, avenue Georges Mandel - PARIS (75116)

Membres

Madame Anne-Patricia DEDOUIT
19, rue Clément Marot - PARIS (75008)

Monsieur Xavier BENOIST
BP 2055 - DUMBEA (98830)

Monsieur Edouard CAILLIAU
113 du dessous des Berges - PARIS (75013)

Monsieur François CARLIER
307 rue d'Androlet - ECHIRE (79410)

Rue de la Boissière
75016 PARIS



CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

DÉPOSITAIRE

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

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

RAPPEL DU RÔLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

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

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

Les principes d'organisation des contrôles reposent sur :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts et la note d'information qui mentionnent les risques liés à la typologie de la SCPI, informations disponibles sur le site internet : www.aestiam.com – rubrique « Documentation » - Documentation réglementaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

- La gestion des réclamations clients ;

- Les risques relatifs à la protection des données personnelles ;

- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;

- La fraude externe ;

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

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

- La veille juridique et réglementaire.

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

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

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

Un contrôle qui intègre les enjeux extra-financiers

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

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



RÉGLEMENTATION

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

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

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

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

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

Protection des données personnelles (RGPD)

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

Ces données sont utilisées pour :

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

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

Dans ce cadre, les personnes concernées disposent :

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

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

Traitement des réclamations

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

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

Vous pouvez nous contacter :

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

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

Provenance et origine des fonds

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

Information des associés

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

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

Dispositif disclosure

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

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

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

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

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

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

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

Règlement "Taxonomie"

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

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

Décret tertiaire

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

La transition énergétique implique que les bailleurs et les locataires s'associent à la maîtrise des consommations d'énergie. AESTIAM a lancé un appel d'offre auprès de prestataires spécialisés en transition énergétique, la société DEEPMI a été retenue afin d'agréger et d'unifier les données

des différents fournisseurs d'énergies pour nous donner la meilleure connaissance du patrimoine et mettre en place les solutions les plus adaptées.

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

- Monitoring des consommations annuelles en kWh.eq.m² ;
- Calcul de la performance environnementale en kgCO₂.ef.m² ;
- Reporting sur la plateforme OPERAT (Observation de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire) ;
- Informations envoyées aux locataires sur leurs obligations respectives ;
- Mise en conformité des immeubles et stratégie d'investissement pour s'aligner aux objectifs du dispositif de la Loi ELAN.

Pour la SCPI Pierrevenus, ce dispositif implique 40 % d'actifs concernés. (29 actifs sur 72)

Rapport - article 29 loi énergie - climat (lec)

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

Le rapport Article 29 de la LEC est publié annuellement sur la plateforme Climate Transparency Hub et sur le site internet d'AESTIAM : www.aestiam.com – rubrique « Documentation générale » - Rapport Art. 29 Loi Energie Climat.

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

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

AESTIAM rend compte et mène :

- des réflexions sur les enjeux ESG à son actionnaire via une feuille de route établie avec l'aide du cabinet PWC.
- AESTIAM prend en compte dans ses critères ESG la consommation de papier (sensibilisation du personnel et monitoring du relevé des compteurs des photocopieurs).

PROFIL DE RISQUE AUQUEL LA SCPI EST EXPOSÉE

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

Risque de perte en capital :

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital n'est pas garanti, ni protégé. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et peut connaître des

phases de baisse. Ces variations peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs et à ce titre engendrer une baisse de la valeur du patrimoine de la SCPI. En cas de remboursement des parts, la somme récupérée peut être inférieure à la somme investie sur la durée de placement. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. La SCPI est investie

conformément à ses statuts qui répond à un objectif de placement à long terme. Au cours de l'exercice 2023, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou contractuelles ou d'un niveau anormal d'investissement ou d'arbitrage.

Risque lié à la liquidité :

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

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

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

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

Risque lié au marché immobilier :

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

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

Des indicateurs internes rendent compte régulièrement :

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

Des critères d'affectation des investissements aux différentes SCPI gérées, sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque SCPI. Tous les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et d'arbitrage. Les décisions d'investissement et d'arbitrage sont prises de manière collégiale et non à la seule initiative d'un gérant.

Risque lié au crédit (SCPI) :

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

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

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

Risque lié au crédit (Investisseur) :

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

Risque lié à l'effet de levier :

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

Risque de contrepartie :

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

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

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

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

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

Risque de durabilité :

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

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

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

Risque de conflits d'intérêts :

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

Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de défaillance dans le respect des processus internes : risque juridique, risque résultant de règlement financier, risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers.

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

Risque lié à la gestion discrétionnaire :

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

Risque fiscal :

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Rue Lobineau
75006 PARIS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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





ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

1^{ère} résolution

Approbation des comptes et quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

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

2^{ème} résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 8 924 137 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2023	8 924 137 €
Report à nouveau	2 029 031 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	10 959 €
Résultat disponible	10 964 127 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 9 240 564 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 723 563 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 12,36 € en 2023.

3^{ème} résolution

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

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

4^{ème} résolution

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

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

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par BPCE,

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

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	181 616 129 €	242,18 €
Valeur de réalisation	182 362 309 €	243,18 €
Valeur de reconstitution	216 874 016 €	289,20 €

5^{ème} résolution

Commercialisateurs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

6^{ème} résolution

Recours à l'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, autorise, conformément à l'article 16 (Attributions et pouvoirs) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Pierrevenus, dans les conditions fixées par l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite 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 Pierrevenus, à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous formes hypothécaire.

7^{ème} résolution

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion AESTIAM pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI Pierrevenus à 1 an. Il expirera au plus tard en juin 2025 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

8^{ème} résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2025 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Piervenues dans l'exercice de leur mandat es qualité. La prime 2024, d'un montant de 1 348 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,002 € par part, est prise en charge par la SCPI.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

10^{ème} résolution

Modification de l'article 7 des statuts "Capital social"

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, prend acte que le capital social au 31 décembre 2023 est de 114 736 995 € composé de 749 915 parts sociales et autorise la Société de Gestion à modifier le 2^{ème} alinéa de l'article 7 des statuts "Capital Social" comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 7 - Capital Social

2^{ème} alinéa :

"Au 31 décembre 2022, le capital social s'élève à 114 120 558 € divisé en 745 886 parts sociales".

Nouvelle rédaction :

Article 7 - Capital Social

2^{ème} alinéa :

"Au 31 décembre 2023, le capital social s'élève à 114 736 995 € divisé en 749 915 parts sociales".

11^{ème} résolution

Modification de l'article 8 des statuts "Variabilité du capital"

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 8 "Variabilité du capital" comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 8 - Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés, dans les limites des dispositions visées à l'article L 231-1 du Code de Commerce et à l'alinéa B de l'article 9 ci-dessous.

9^{ème} résolution

Pouvoirs

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

Nouvelle rédaction :

Article 8 - Variabilité du capital

1- Fonctionnement de la variabilité

Le capital effectif de la Société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés, dans les limites des dispositions visées à l'article L231-1 du Code de Commerce et à l'alinéa B de l'article 9 ci-dessous.

2- Suspension de la variabilité

La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier...), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait, au prix de retrait en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé). Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché la souscription sera exécutée.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

3- Rétablissement de la variabilité

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site Internet, courrier...), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L214-94 du Code monétaire et financier. Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est attribuée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site Internet, courrier...). Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif. »

12^{ème} résolution

Pouvoirs

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

Rue de la Boissière
75016 PARIS



GLOSSAIRE





A

Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP)

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

Agrément SCPI

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

Acompte sur dividende

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

Arbitrage

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

AMF (Autorité des Marchés Financiers)

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

ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier)

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

Assemblée Générale Ordinaire

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

Assemblée Générale Extraordinaire

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

Augmentation de capital

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

Associé

Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

B

Bulletin d'information trimestriel

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

C

Capital fixe

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

Capital social

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

Capital variable

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

Capitalisation

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

Collecte brute

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

Collecte nette

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

Commissaire aux comptes

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

Commission de souscription

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

Confrontation

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

Conseil de surveillance

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

D

Délai de jouissance

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

Démembrement de propriété

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

Dépositaire

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

Directive AIFM

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

Dividende

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

DVM

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

E

ESG

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

Expertise immobilière

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

F

Frais de gestion

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

Franchise de loyer

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

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

G

Gré à gré

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

I

IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

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

Immobilier d'entreprise

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

ISR

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

L

LTV - Loan To Value

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

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

M

Marché des parts

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

Marché primaire

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

Marché secondaire

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

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

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

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

Mutualisation

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

N

Nantissement

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

Note d'information

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

P

Parts en attente de cession

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

Prime d'émission

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

Prix de souscription

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

Prix acquéreur

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

Prix de retrait

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

Prix d'exécution

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

Provision pour gris entretiens (PGE)

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

Provisions pour dépréciation des créances douteuses

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

R

Rapport annuel

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

Rendement Global Immobilier (RGI)

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

Registre des ordres

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

Report à Nouveau (RAN)

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

S

SCPI

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

rendement) ou en immobilier résidentiel (SCPI fiscale).

Société de Gestion

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

Statuts

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

T

Taux de rendement interne (TRI)

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

Taux de distribution (TD)

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

Taux de distribution sur valeur de marche (TDVM)

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Taux d'occupation physique (TOP)

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

V

Valeur comptable

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

Valeur de retrait

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

Valeur vénale

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

Valorisation

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

W

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

WALT

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



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



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



Date de création (RCS) **28 Octobre 1988**
N° d'immatriculation RCS **348 480 849 RCS Paris**
Échéance statutaire **50 ans**
N° visa AMF **SCPI 08-16 du 7 octobre 2008**
Capital statutaire maximum **145 350 000 €**
Type de SCPI **Diversifiée**
Capital **Variable**



S.A.S. au capital de 400 000 €
RCS PARIS n°642 037 162
Société de Gestion de Portefeuille
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM
90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS
Agrément AMF n°GP-14000024
en date du 11 juillet 2014
www.aestiam.com

