

Pierrevenus

Rapport Annuel 2024

Aestiam

Pierrevenus

Siège social **90 rue de Miromesnil, 75008 Paris**

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**

CHIFFRES CLÉS 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

4,96 %

↳ Taux de Distribution 2024*

7,70 %

↳ Taux de Rendement Interne 20 ans*

13,05 €

↳ Dividende brut*

95,1 %

↳ Taux d'Occupation Financier moyen ASPIM*

* Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 94.



Laurent LE

Président

SOMMAIRE

p.7	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
p.28	COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2024
p.46	CONSEIL DE SURVEILLANCE
p.50	COMMISSAIRE AUX COMPTES
p.56	ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE
p.64	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
p.94	GLOSSAIRE

LE MOT DU GÉRANT

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Les performances 2024 confirment la pertinence de la stratégie déployée sur votre SCPI.

Le patrimoine de Piervenues est resté globalement stable. La variation de sa valeur à périmètre constant s'établit à +0,2 % en 2024, malgré les tensions sur les valorisations immobilières engendrées par le nouvel environnement de taux d'intérêts en Europe. Dans le détail, les évolutions sont contrastées en fonction des secteurs géographiques : si le rebond est significatif à Paris intra-muros (+3,9 %), il est affecté par le retrait des valeurs en Ile-de-France (-0,8 %) et en régions (-2,6 %). De manière plus spécifique, la valeur des bureaux situés rue du Cotentin à Paris est forte hausse, à la suite des relocations intervenues au cours de l'année. À l'inverse, la valeur du campus de bureaux situé Avenue Lebrun à Antony est en baisse, à la suite du départ du locataire Emeria, qui occupait l'intégralité du site. Sur la base de ces nouvelles expertises immobilières indépendantes au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution (pour les souscriptions inférieures à 250 K€) de votre SCPI ressort à 289,79 €/part, supérieure au prix de souscription de 281,94 €/part, qui reste donc inchangé depuis 2019.

La distribution brute en euros et le taux de distribution sont en progression. La distribution brute passe de 12,36 €/part en 2023 à 13,05 €/part en 2024. Elle correspond à des taux de distribution de 4,4 % en 2023 et 4,6 % en 2024 (pour les souscriptions inférieures à 250 K€).

La relative résilience des valeurs vénales et la hausse de la distribution sont le résultat de la stratégie d'investissement qui caractérise Piervenues. Votre SCPI détient majoritairement un patrimoine à taille humaine, adapté aux besoins des locataires et des investisseurs. Dans le marché immobilier actuel, les atouts de votre SCPI ne manquent pas. D'abord, votre SCPI bénéficie d'une forte granularité, grâce à 70 actifs d'une valeur unitaire moyenne de 3 M€, qui assurent une bonne mutualisation des risques. Ensuite, cette taille d'actifs (petites et moyennes surfaces d'une valeur unitaire faible) permet une bonne liquidité des immeubles sur les marchés de la location et de l'investissement. Enfin, Piervenues détient un patrimoine équilibré d'un point de vue typologique (bureaux, commerces, hôtels, etc.) et géographique, avec une surreprésentation des actifs parisiens, qui bénéficient de tendances structurelles positives.

Malgré la qualité de son actif, votre SCPI fait face à des défis sur son passif. Depuis le 10 juillet 2024, les ordres de retrait en attente depuis plus de 12 mois représentent plus de 10 % du capital. L'Autorité des marchés financiers a été informée de la situation de votre SCPI. La société de gestion, en lien avec votre conseil de surveillance, travaille sur des mesures de gestion de la liquidité.

Laurent LE

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a river (the Seine) flowing through it. The foreground is filled with lush green trees, some with autumnal yellow and orange hues. In the background, the city skyline is visible, including a prominent dome (likely the Invalides) and various urban buildings. The sky is a clear, pale blue.

Aestiam

L'immobilier à taille humaine.

Acteur historique de l'épargne immobilière, Aestiam offre des solutions d'investissement aux particuliers et aux investisseurs professionnels depuis des décennies. Les équipes de la société de gestion, qui dispose d'une expertise sur toute la chaîne de valeur immobilière, sont au service des épargnants, avec agilité et exigence.

L'immobilier à taille humaine est au cœur de l'identité d'Aestiam, qui gère principalement des bureaux, des commerces, des hôtels et des locaux d'activité de petites et moyennes surfaces, adaptées aux besoins des locataires et des investisseurs.

La société de gestion met l'accent sur la gestion immobilière active de long terme : prendre soin du patrimoine des épargnants est un levier essentiel de la performance durable.

CHIFFRES **CLEFS**

1,4 Md€

↳ d'actifs sous gestion

6 SCPI

↳ diversifiées et complémentaires

1 SCI

↳ accessible en contrat d'assurance-vie

plus de **450**

↳ immeubles

3 M€

↳ Valeur unitaire moyenne des immeubles

1964

↳ Date de la création de la 1ère SCPI

NOUVEAUTÉS **2024**



La SCPI Linacclub

Cette SCPI a pour ambition de constituer un portefeuille immobilier à fort rendement locatif, principalement composé d'actifs immobiliers alternatifs tels que des locaux d'activités, des hôtels, des établissements de santé et des résidences gérées.



La SCI Linasens

Commercialisée par Linavest et gérée par Aestiam, la SCI Linasens est proposée sous la forme d'une unité de compte exclusivement accessible en contrat d'Assurance vie et de capitalisation.



4 bis rue lord byron - 75008 PARIS



2

RAPPORT DE LA ***SOCIÉTÉ DE GESTION***

TABLE DES MATIÈRES

LE MARCHÉ EN 2024	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 ET ENDETTEMENT	24
RÉGIME FISCAL DES REVENUS	26

2024, UNE ANNÉE DE TRANSITION POUR L'IMMOBILIER

I. ECONOMIE FRANCAISE EN 2024 : ENTRE DÉSINFLATION, REPRISE MODÉRÉE ET INCER- TITUDES PERSISTANTES

En 2024, l'économie française a fait preuve d'une résilience notable malgré un contexte mondial incertain. Selon les projections de la Banque de France, l'inflation, mesurée par l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH), a nettement reculé, passant de 5,7 % en 2023 à 2,5 % en 2024, avec une prévision de 1,5 % pour 2025, notamment en raison de la baisse annoncée des prix de l'électricité.

Cette désinflation a contribué à une augmentation du pouvoir d'achat des ménages, soutenant ainsi la consommation privée.

La croissance du produit intérieur brut (PIB) a été révisée à la hausse, atteignant 1,1 % en 2024, contre 0,8 % prévu initialement, principalement en raison de révisions des comptes nationaux trimestriels par l'Insee et de l'effet favorable des Jeux olympiques.

Cette progression a été soutenue par une augmentation des salaires réels, favorisant la consommation des ménages.

Toutefois, l'investissement des entreprises et des ménages est resté modéré, influencé par des coûts de financement élevés et une confiance économique fragile. Le secteur de la construction a particulièrement souffert, avec une baisse significative de l'activité tant dans le neuf que dans l'entretien et l'amélioration. Cette faiblesse dans l'investissement immobilier reflète les incertitudes pesant sur le marché, notamment en raison de la prudence des ménages face à l'avenir économique.

Sur le plan sectoriel, des disparités ont été observées. Le secteur des matériels de transport a montré des signes de reprise grâce à une résolution partielle des problèmes d'approvisionnement. En revanche, les industries agroalimentaires et énergétiques, telles que la chimie et la sidérurgie, ont rencontré des difficultés, subissant les répercussions d'un climat des affaires dégradé et des coûts énergétiques fluctuants.

Pour l'année 2025, la Banque de France anticipe une croissance de 1,2 %, soutenue par une reprise modérée de la demande extérieure et une poursuite de la désinflation.

Cependant, l'économie française demeure exposée à des risques significatifs, notamment les tensions géopolitiques et les incertitudes politiques internes, qui pourraient influencer les décisions d'investissement et de consommation.

II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Après plusieurs années de recul, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France semble atteindre un point d'équilibre, avec 15 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2024. Cette stabilisation est notamment portée par un regain d'activité au quatrième trimestre, où 4,8 milliards d'euros ont été investis, marquant une progression de +22 % par rapport au T4 2023.

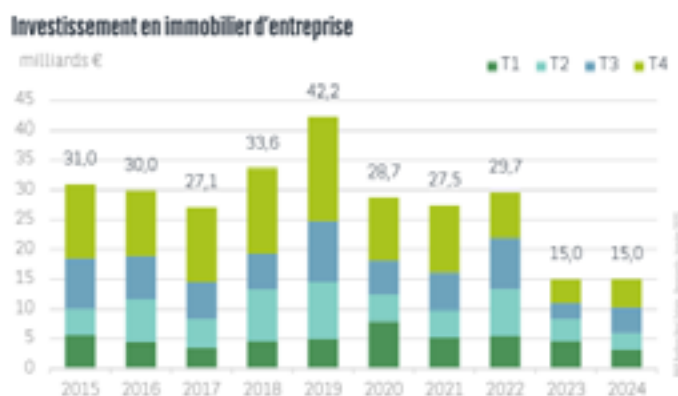


Figure 1 - Source : BNPP Real Estate

Ce redressement s'explique en partie par les nouvelles baisses des taux directeurs des banques centrales et la désinflation progressive, qui pourraient inciter les investisseurs à renforcer leur exposition à l'immobilier. Si cette dynamique se confirme, le volume d'investissement en immobilier commercial en France pourrait poursuivre son rebond pour atteindre 16 milliards d'euros en 2025.

Sur le front obligataire, le taux de l'OAT 10 ans est resté stable autour de 3 % depuis 2023, malgré une volatilité liée aux incertitudes politiques. En Île-de-France, les taux prime en bureaux ont continué leur ajustement, à l'exception du Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, où une compression en fin d'année a ramené le taux à 4 %. En immobilier commercial, après une correction en 2023, les taux sont restés stables en 2024, avec une compression attendue dès le premier semestre 2025.

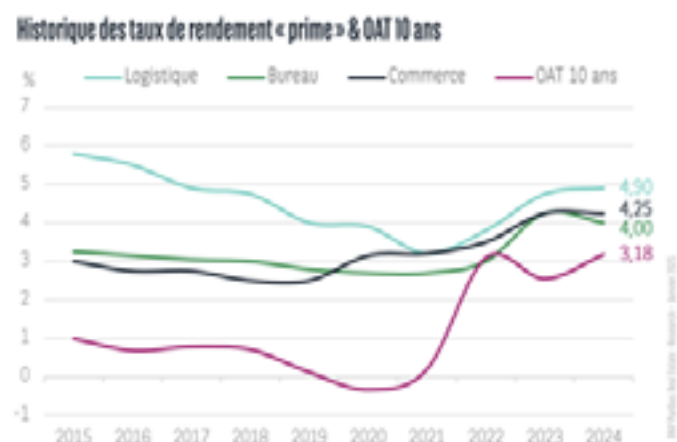


Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

La Banque Centrale Européenne (BCE) a accompagné cette évolution en réduisant ses taux directeurs. Depuis juin 2024, le taux de dépôt a été abaissé de 100 points de base, atteignant 3 % en décembre. Une nouvelle baisse de 100 points de base est anticipée au premier semestre 2025, bien que des incertitudes persistent quant à l'évolution de l'inflation « core » en Europe et aux conséquences des décisions monétaires aux États-Unis.

Cette combinaison de facteurs macroéconomiques et sectoriels pourrait favoriser un retour progressif des investisseurs sur le marché immobilier français en 2025, bien que des risques subsistent en fonction de l'évolution du contexte économique international.

III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

1. Marché Bureaux – IDF

Le segment des très grandes transactions a été particulièrement affecté cette année, avec seulement 49 opérations de plus de 5 000 m² signées, dont seulement 4 dépassants les 20 000 m².

L'ensemble du marché francilien enregistre une baisse significative, avec 1 750 400 m² de bureaux placés en 2024, soit un recul de 11 % par rapport à l'année précédente. Cette contraction touche toutes les catégories de surfaces. Les petites surfaces, inférieures à 1 000 m², affichent un repli de 9 %, tandis que les moyennes surfaces, comprises entre 1 000 et 5 000 m², reculent de 10 %. Les grandes surfaces, supérieures à 5 000 m², sont les plus impactées, avec seulement 546 000 m² placés, soit une baisse de 13 %.

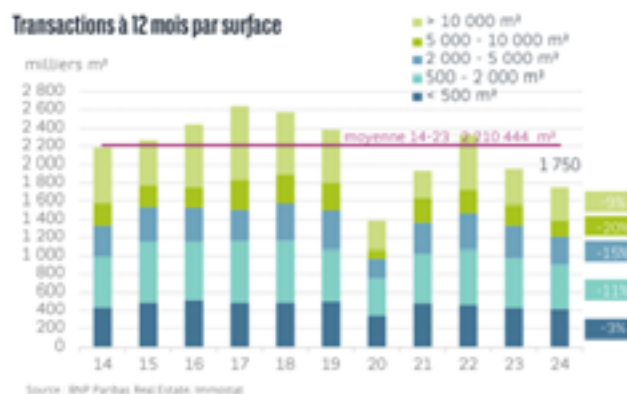


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

Malgré ce contexte difficile, Paris intramuros reste le secteur le plus attractif, concentrant 47 % de la demande placée en Île-de-France. En dehors du Quartier Central des Affaires, la capitale tire son épingle du jeu grâce à 13 transactions de plus de 5 000 m², lui permettant de stabiliser sa demande placée, avec une légère progression de 1 %. La première couronne nord se distingue particulièrement avec une croissance impressionnante de 83 %, portée par la signature de trois transactions de plus de 10 000 m².

Au 1^{er} janvier 2025, le taux de vacance des bureaux en Île-de-France atteint 10,2 %, bien que de fortes disparités subsistent. Paris intramuros affiche une vacance relativement faible de 5,8 %, tandis que La Défense enregistre un taux plus élevé de 15 %. La première couronne est la plus affectée, avec un taux de vacance atteignant 19,8 %. Parallèlement, l'offre disponible à un an continue d'augmenter, progressant de 8 % sur un an pour atteindre 7 millions de m². La part du neuf, quant à elle, reste stable à 33 %, soulignant un marché où l'excès d'offre concerne principalement les actifs de seconde main, tandis que la demande demeure prudente.

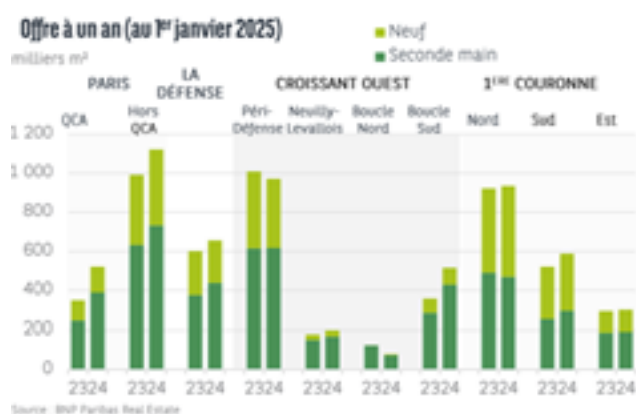


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

2. Marché Bureaux – Régions

Le marché des bureaux en régions continue de suivre une tendance baissière, avec une demande placée de 980 000 m² sur l'ensemble de l'année. Ce volume reste inférieur de 14 % à la moyenne de long terme, illustrant un ralentissement persistant de l'activité.

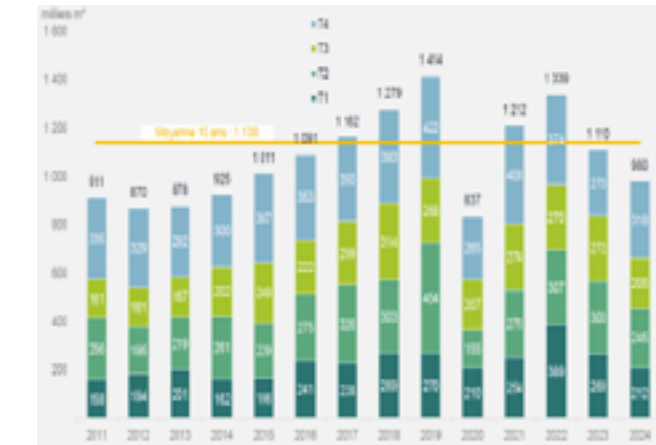


Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

L'offre disponible à un an, couvrant les sept principales villes régionales, atteint 2,2 millions de m², enregistrant une hausse de 18 % sur un an. Cette augmentation est principalement portée par la seconde main, qui progresse de 21 %, tandis que l'offre neuve affiche une hausse plus modérée de 11 %. En termes de répartition, la seconde main représente désormais 69 % de l'offre disponible, contre seulement 31 % pour le neuf, confirmant une dynamique où les surfaces de seconde main dominent le marché régional.



Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

En 2024, l'investissement en commerce a représenté 16 % des montants engagés en immobilier d'entreprise, contre 21 % en 2023, illustrant une dynamique en retrait. La contraction a été particulièrement marquée au quatrième trimestre, avec seulement 400 millions d'euros investis, soit une baisse de 59 % par rapport à la même période en 2023.

L'investissement en commerce par trimestre

En milliards d'euros



Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

Malgré cette tendance baissière, les perspectives pour 2025 restent optimistes. Plusieurs transactions importantes, initialement attendues en fin d'année 2024, pourraient être finalisées au début de l'année suivante, offrant un regain d'activité au marché.

En termes de répartition géographique, la périphérie a dominé le marché, représentant 56 % des investissements en commerce, avec 1,4 milliard d'euros engagés, en hausse de 27 % par rapport à 2023. Le commerce de centre-ville a, quant à lui, capté 29 % des investissements, totalisant 700 millions d'euros en 2024. En revanche, les centres commerciaux ont enregistré un net recul, ne représentant plus que 15 % des investissements, avec 400 millions d'euros investis, soit une chute de 70 % sur l'année.

L'investissement en commerce par typologie

En milliards d'euros

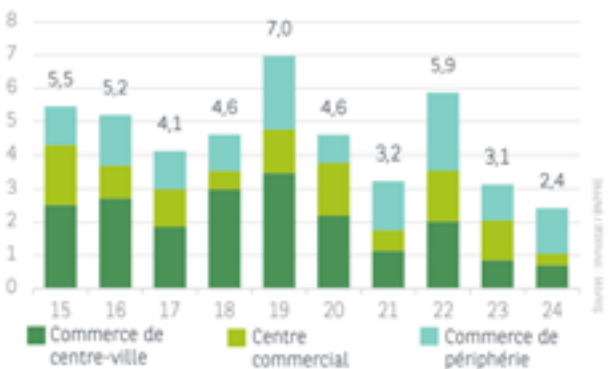


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

V. MARCHÉ IMMOBILIER : HÔTEL

1. Performances

Après un rebond observé à la fin du premier trimestre 2024, suivi d'un ralentissement au deuxième trimestre, d'un impact mesuré des Jeux Olympiques et d'un automne morose, l'hôtellerie a connu un sursaut en fin d'année. En décembre, le RevPAR a enregistré une croissance de 6,3 % par rapport à décembre 2023, et même de 14,2 % à Paris, porté par une clientèle loisirs haut de gamme et premium. Cette dynamique a permis d'atteindre un RevPAR annuel positif de 83,6 €, en progression de 1,8 % par rapport à 2023.



Figure 9 - Source : BNPP Real Estate

Les taux d'occupation ont également progressé en décembre, notamment à Paris où ils affichent une hausse de 5 % par rapport à l'année précédente. Toutefois, sur l'ensemble de l'année 2024, une légère baisse de 0,9 point est observée, avec un taux d'occupation moyen s'établissant à 65,4 %, témoignant des contrastes qui ont marqué le secteur au cours de l'année.

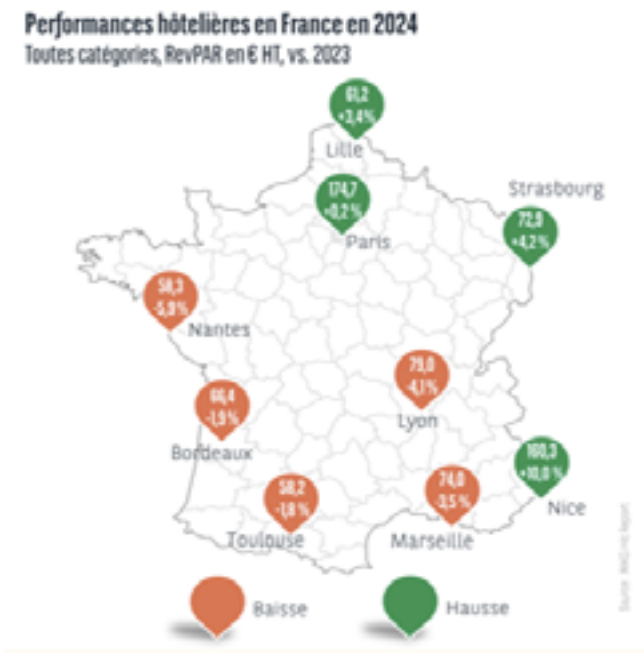


Figure 10 - Source : BNPP Real Estate

2. Investissements

En 2024, l'investissement dans l'hôtellerie a atteint 2,7 milliards d'euros, enregistrant une hausse de 25 % par rapport à 2023, dont 700 millions d'euros engagés au cours du quatrième trimestre. Cette performance fait de 2024 la meilleure année pour l'hôtellerie depuis 2016, confirmant l'attrait renouvelé de ce secteur auprès des investisseurs.

L'hôtellerie a représenté 18 % du total des investissements en immobilier d'entreprise sur l'année, portée par le retour des investisseurs étrangers, notamment américains et asiatiques, qui ont conclu plusieurs transactions d'envergure dépassant les 100 millions d'euros

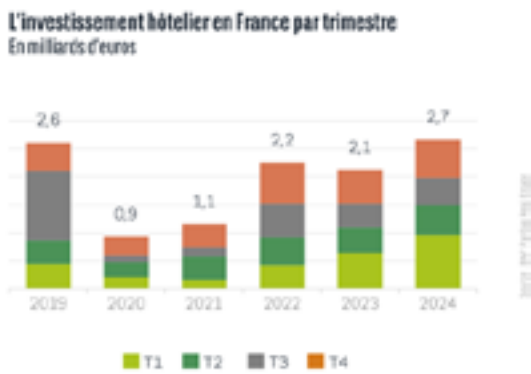


Figure 11 - Source : BNPP Real Estate

La répartition géographique des investissements montre une prédominance de l'Île-de-France, qui a concentré près de 1,7 milliard d'euros, soit 65 % des montants engagés, tandis que les régions ont capté 35 % des investissements, totalisant 940 millions d'euros.

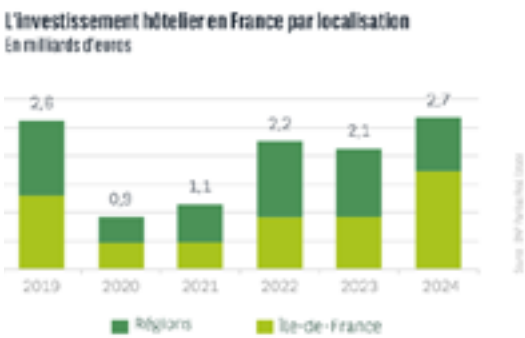


Figure 12 - Source : BNPP Real Estate

L'ESSENTIEL EN CHIFFRES

AU 31/12/2024

	Global	Par part
Capital souscrit	114 736 995 €	153,00 €
Nombre de parts	749 915	
Nombre d'associés	213	
Valeur vénale / Expertise	207 404 000 €	276,57 €
Valeur de réalisation	182 951 491 €	243,96 €
Valeur de reconstitution (pour les souscriptions inférieures à 250 000 €)	217 318 044 €	289,79 €
Valeur de reconstitution (pour les souscriptions supérieures à 250 000 €)	204 278 961 €	272,40 €
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 2024 ⁽¹⁾		248,31 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2024 ⁽²⁾		245,93 €
Bénéfice ⁽³⁾	10 054 621 €	13,41 €
Distribution de dividende 2024 ⁽³⁾	9 786 391 €	13,05 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2024)	1 991 793 €	2,66 €
Surface en m ²	62 740 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine	70	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM	95,10 %	
Taux d'occupation physique	87,72 %	
Rendement global immobilier ⁽⁴⁾	5,29 %	
Taux de distribution 2024 (méthode ASPIM) • souscriptions supérieures à 250 000 €	4,96 %	
Taux de distribution 2024 (méthode ASPIM) • souscriptions inférieures à 250 000 €	4,63 %	
Taux de Rendement Interne (TRI) ⁽⁵⁾ 5 ans	2,87 %	
TRI 10 ans	4,61 %	
TRI 15 ans	5,14 %	
TRI 20 ans	7,70 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2024 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 94,42 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2024 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 93,51 %

(3) Base de 749 915 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 2024 est de 114 736 995 €. Il est divisé en 749 915 parts de 153 € de nominal. Le capital est réparti entre 213 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
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 €
2024	114 736 995 €	-	749 915	213	-	281,94 €

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2024, le prix de souscription était fixé à :

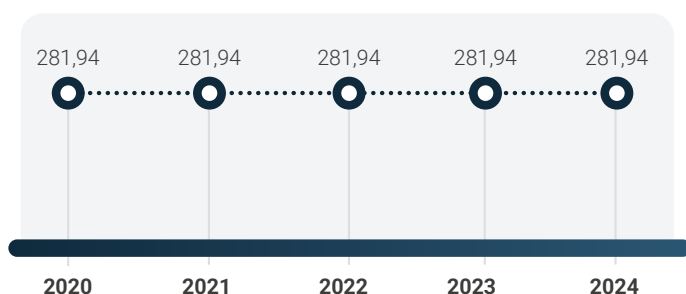
du 1^{er} Janvier au 31 Décembre 2024

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

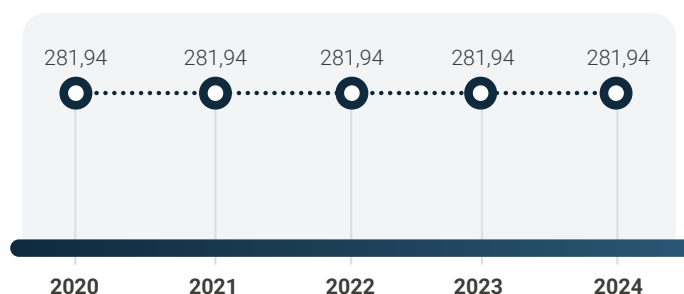
Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	281,94	281,94	281,94	281,94	281,94
Prix de souscription net acquéreur au 1 ^{er} janvier	281,94	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

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix moyen pondéré de la part pour les souscriptions < à 250 000 €	281,94	281,94	281,94	281,94	281,94
Variation de prix moyen pondéré*	-	-	-	-	
Variation totale	-				
Prix moyen pondéré de la part pour les souscriptions > à 250 000 €	263,00	263,00	263,00	263,00	263,00
Variation de prix moyen pondéré*	-	-	-	-	
Variation totale	-				

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 :
- 01/01/24 au 31/12/24 : 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 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 2024, aucune souscription et retrait ont été enregistrés.

Au 31 décembre 2024, il y a 104 068 parts en attente de demande de retrait ce qui représente 13,9 % du capital. Depuis le 10 juillet 2024, les ordres de retrait en attente depuis plus de 12 mois représentent plus de 10 % du capital. L'Autorité des marchés financiers a été informée de la situation de votre SCPI. La société de gestion, en lien avec votre conseil de surveillance, travaille sur des mesures de gestion de la liquidité

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
2020	17 269	2,36 %	-
2021	5 491	0,75 %	480
2022	120	0,02 %	3 050
2023	4 211	0,56 %	92 867
2024	0	-	104 068

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 2024 de 70 actifs immobiliers représentant une surface totale de 62 740 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 179 045 316 €.

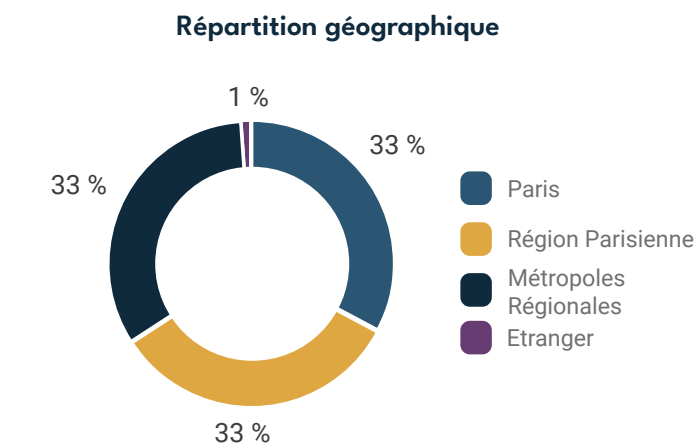
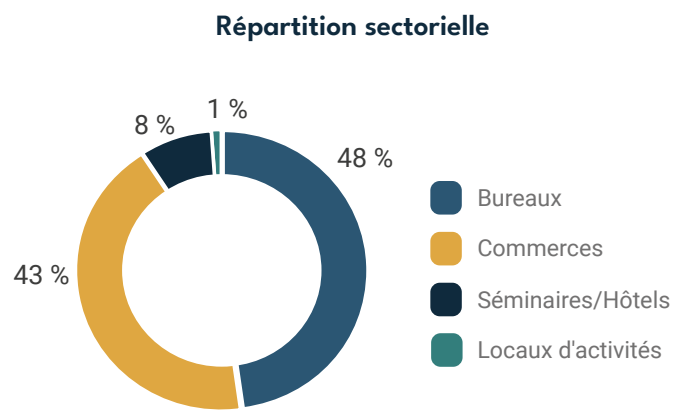
BPCE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2024 à 207 404 000 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2024, c'est-à-dire sans tenir compte des cessions, la valeur du patrimoine de la société ressort à 207 404 000 € en 2024 contre 207 002 000 € en 2023, faisant ainsi apparaître une légère augmentation de 0,19 %.

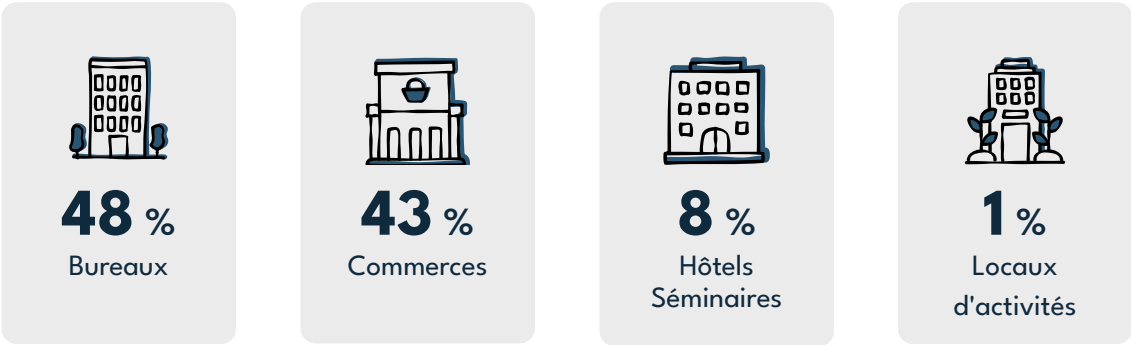
Pour la détermination des valeurs d'expertise droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90 % ou 7,50 % (selon la taxe régionale) et 6,00 % pour l'Allemagne de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

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	34 491 600 € 17 %	53 640 000 € 26 %	10 903 000 € 5 %		99 034 600 € 48 %
COMMERCES	34 428 400 € 16 %	15 250 000 € 7 %	40 255 000 € 20 %		89 933 400 € 43 %
SEMINAIRES / HÔTELS			14 374 000 € 7 %	1 995 000 € 1 %	16 369 000 € 8 %
LOCAUX D'ACTIVITES / ENTREPÔTS			2 067 000 € 1 %		2 067 000 € 1 %
TOTAL	68 920 000 € 33 %	68 890 000 € 33 %	67 599 000 € 33 %	1 995 000 € 1 %	207 404 000 € 100 %



RÉPARTITION DU PATRIMOINE

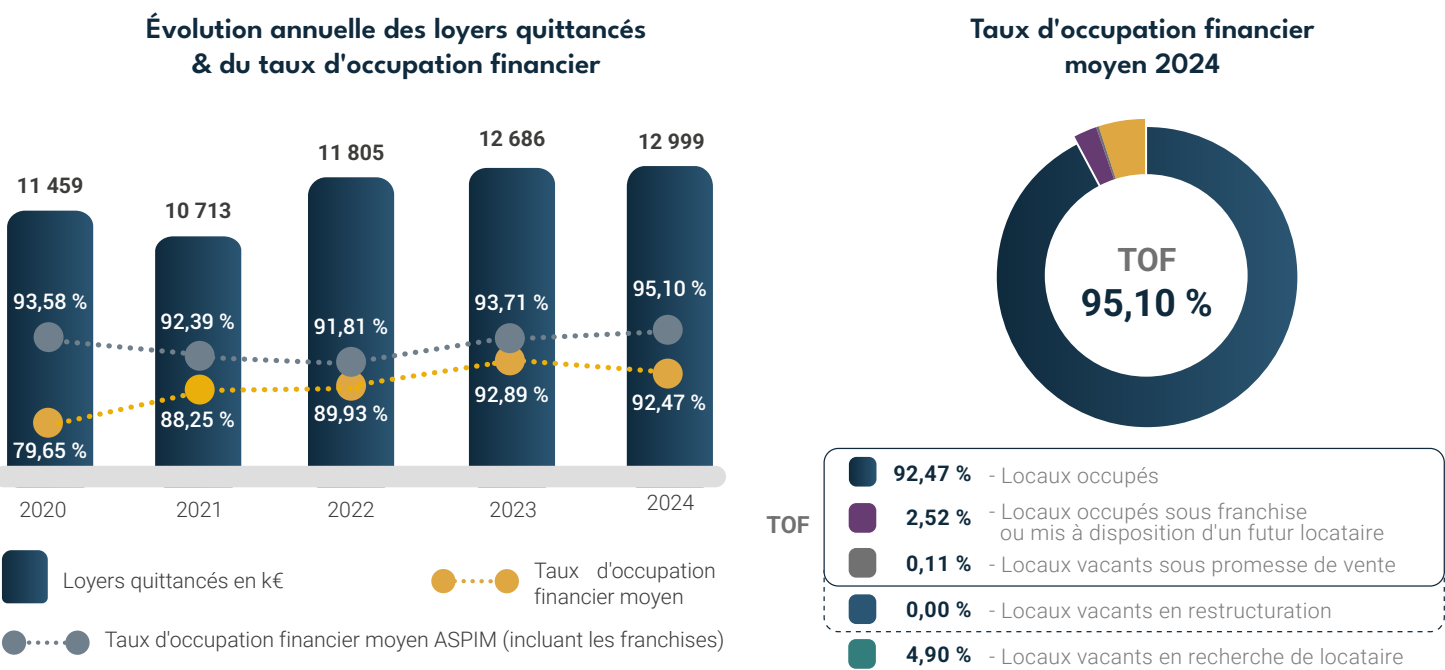


II. GESTION LOCATIVE

Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers théoriques 100%	12 500 709	11 883 372	13 128 315	13 110 652	14 074 703
Loyers quittancés	11 458 973	10 712 553	11 805 136	12 685 624	12 999 130
Variation	- 6,51 %		+ 10,20 %	+ 7,46 %	+ 2,47 %
Franchise Covid-19	- 1 502 277	- 197 292	- 425 736	-	-
Taux d'occupation financier moyen ASPIM	93,58 %	92,39 %	91,81 %	93,71 %	95,10 %

Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2023 et 2024				
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2023	92,20 %	94,19 %	93,49 %	94,94 %
2024	96,71 %	97,34 %	93,85 %	92,52 %

Les surfaces libres représentent au 31/12/2024, 7 704 m² sur un total de 62 740 m² constituant le patrimoine de la SCPI.



III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

1. Acquisition : Lors de l'exercice 2024, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

2. Cessions :

2 cessions réalisées lors de l'exercice 2024 :				
Cédé le	Adresse	Surface	Typologie	Montant en € NV
24/06/2024	Millénaire Bât 3/5 - MONTPELLIER (34)	1 687 m²	Bureaux	1 840 000 €
24/06/2024	Millénaire Bât 1/9 - MONTPELLIER (34)	1 504 m²	Bureaux	1 560 000 €
TOTAL				3 400 000 €



6 rue Arsene Houssaye - 75008 PARIS

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 1 717 510 € au 31 décembre 2024, après une dotation de 1 623 710 € et une reprise de 1 366 150 € sur l'exercice.

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2024			
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en k€
FP000139	1 rue de la rolandière - 38110 FAVERGES DE LA TOUR	Travaux de création de chambres, d'amélioration de la performance énergétique, de mise en conformité du système de sécurité incendie (solde) et audit structure de deux bâtiments annexes avec étude géotechnique (travaux immobilisés)	331 K€
30000020	85 rue des Trois Fontanots - 92000 NANTERRE	Travaux de copropriété : traitement et remplacement des façades, remplacement des menuiseries extérieures et réfection étanchéité toiture (appels de fonds)	183 K€
30000068	17 rue d'Orléans - 92200 NEUILLY SUR SEINE	Réfection étanchéité toiture, réfection peinture et sol lots vacants, installation d'une climatisation réversible au deuxième et troisième étage, travaux de mise en conformité du monte-voitures	133 K€
30000018	15 avenue de la Libération - 77000 MELUN	Travaux de copropriété : ravalement de façade (appels de fonds)	114 K€
30000003	ZAC de la Condamine - 34430 SAINT JEAN DE VEDAS	Travaux de copropriété : réfection étanchéité toiture, installation échelle à crinoline, reprise façade (appels de fonds)	109 K€
30000046	5 rue de l'Ancienne Mairie - 92110 CLICHY	Remplacement de la porte de parking, rechappage étanchéité gravillonnée terrasse premier étage, installation climatisation réversible (travaux immobilisés),	44 K€
30000013	Europarc - 59 rue Auguste Perret - 94000 CRETEIL	Travaux de copropriété : remplacement de la chaudière (appels de fonds)	32 K€
30000066	64 rue Louise Michel - 92300 LEVALLOIS PERRET	Remplacement portes monte-voitures, étude de structure en vue d'aménager un roof-top, remplacement VMC	30 K€
30000039	Technoparc - 1 allée du Moulin Berger - 69130 ECULLY	Rénovation partielle toiture avec création d'une boîte à eau et colonne eau pluviale	21 K€
30000002	Centre Commercial II Vallées - 69700 GIVORS	Réfection partielle toiture et nettoyage suite inondation	16 K€

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, ont été finalisés en fin d'année 2024. Il a été également été réalisé un audit de la structure de deux bâtiments annexes avec étude géotechnique. La quote-part de la SCPI PIERREVENUS pour l'année 2024 s'est élevée à un montant de 330 852 Euros hors taxes (travaux immobilisés).





85 rue des Trois Fontanots | NANTERRE

Dans cet immeuble en copropriété dans lequel la SCPI PIERREVENUS détient un lot de 450 m² au premier étage, il a été décidé de réaliser des travaux de traitement et remplacement des façades avec remplacement des menuiseries extérieures et réfection de l'étanchéité de la toiture (appel de fonds). Ces travaux feront l'objet également d'appels de fonds en 2025. La quote-part de la SCPI PIERREVENUS pour l'année 2024 s'est élevé à un montant de 183 085 Euros.



17 rue d'Orléans | NEUILLY SUR SEINE

Dans cet immeuble en pleine propriété, élevé en R+ 6 sur un deux niveaux de sous-sol, d'une superficie totale de 856 m², des travaux de réfection d'étanchéité toiture, de peinture et sol dans les lots vacants, d'installation d'une climatisation réversible au deuxième et troisième étage ainsi que des travaux de remise en conformité du monte-voitures ont réalisés. Le montant total de ces travaux s'est élevé à 133 147 Euros hors taxes, dont 84 857 euros de travaux immobilisés.

RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 10 054 621 € soit 13,41 € par part pour 749 915 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 13,05€ par part en 2024 pour une part en jouissance sur l'année entière.

Par ailleurs, une dotation de 268 230 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2024.

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2024 à la somme de 1 991 793 €, soit 2,66 € par part sur une base de 749 915 parts au 31 décembre 2024.

Répartition du résultat de l'exercice sur 2024	
Résultat de l'exercice 2024	10 054 621 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2023	1 723 563 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	- €
RÉSULTAT DISPONIBLE	11 778 184 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 13,05 € par part en jouissance sur l'année entière	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2024	- 9 786 391 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 991 793 €

Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende	9,99	10,83	12,36	12,36	13,05***
TDVM* < à 250 000 €	3,54 %	3,84 %			
TDVM > à 250 000 €	3,80 %	4,12 %			
TD** < à 250 000 €		4,03 %	4,81 %	4,38 %	4,63 %
TD > à 250 000 €		4,32 %	5,16 %	4,70 %	4,96 %
Prix moyen pondéré de la part < à 250 000 €	281,94	281,94	281,94	281,94	281,94
Prix moyen pondéré de la part > à 250 000 €	263,00	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)	1,93	2,12	2,72	2,30	2,66

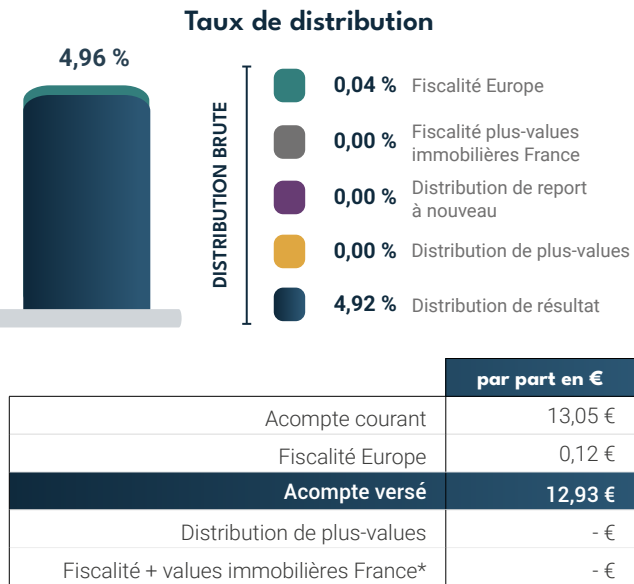
* Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N.

** 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 0,12 € 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.

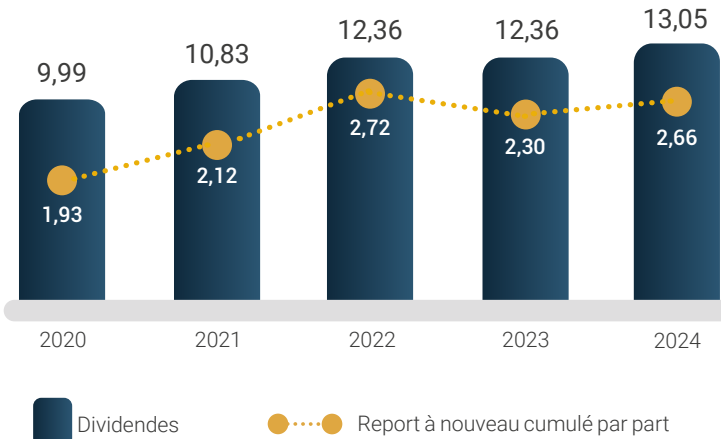
VALEUR COMPTABLE	Total Capitaux Propres après la distribution du 4 ^{ème} trimestre 2024 ⁽¹⁾	152 875 298	203,86 €/part*
VALEUR DE REALISATION	Valeur d'expertise HD des Immeubles ⁽²⁾	207 404 000	
	Total des autres Actifs nets	- 24 452 509	
	VALEUR DE REALISATION	182 951 491	243,96 €/part*
VALEUR DE RECONSTITUTION	Valeur de réalisation	182 951 491	
	Frais et droits d'enregistrement de 6,90% ⁽³⁾ ou 7,50% sur valeur d'expertise HD ⁽²⁾	15 199 101	
	Commission de souscription de 3 % HT	6 128 369	
VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription supérieure ou égale à 250 000 €		204 278 961	272,40 €/part*
Commission de souscription de 6 % HT, soit 7,20 % TTC		13 039 083	
VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription inférieure à 250 000 €		217 318 044	289,79 €/part*

⁽¹⁾ La valeur comptable tient compte de la distribution du 4^{ème} trimestre d'un montant de 2 902 K€.
⁽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



* 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 2024 sont établis pour 749 915 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.	2020		2021		2022		2023		2024	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
Produits										
Recettes locatives brutes	13,63	99,23%	14,28	99,26%	15,26	99,25%	16,97	99,79%	17,33	99,11%
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	0,11	0,77%	0,11	0,74%	0,12	0,75%	0,04	0,21%	0,16	0,89%
TOTAL PRODUITS	13,74	100,00%	14,38	100,00%	15,37	100,00%	17,01	100,00%	17,49	100,00%
Charges										
Charges externes										
Commission de gestion	0,79	5,75%	0,79	5,51%	0,91	5,95%	1,03	6,06%	1,16	6,63%
Autres frais de gestion	0,69	5,00%	1,29	8,98%	1,27	8,23%	1,82	10,69%	1,73	9,91%
Entretien du patrimoine	0,62	4,53%	0,32	2,19%	0,11	0,74%	0,29	1,72%	0,70	3,99%
Charges locatives non récupérables	0,78	5,69%	1,18	8,23%	0,90	5,85%	0,76	4,44%	0,80	4,55%
SOUS TOTAL	2,88	20,96%	3,58	24,91%	3,19	20,76%	3,90	22,91%	4,39	25,09%
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%	-0,57	-3,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	-0,26	-1,88%	-0,43	-2,97%	-0,01	-0,04%	0,18	1,06%	0,34	1,96%
Autres provisions nettes	-0,60	-4,36%	0,21	1,44%	-0,20	-1,31%	0,99	5,83%	-0,65	-3,72%
SOUS TOTAL	-0,86	-6,24%	-0,22	-1,53%	-0,78	-5,07%	1,17	6,89%	-0,31	-1,75%
TOTAL CHARGES	2,02	14,72%	3,36	23,38%	2,41	15,69%	5,07	29,80%	4,08	23,34%
RÉSULTAT COURANT	11,71	14,72%	11,02	76,62%	12,96	84,31%	11,94	70,20%	13,41	76,66%
Report à nouveau	1,93	85,28%	1,96	13,59%	2,12	13,79%	2,71	15,96%	2,30	13,14%
Variation du report à nouveau	0,06	14,05%	0,04	0,29%	0,19	1,22%	0,60	3,53%	-0,41	-2,33%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	1,65	11,45%	6,26	40,74%	0,00	0,00%	0,97	5,57%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	9,99	72,73%	10,83	75,29%	12,36	80,39%	12,36	72,69%	13,05	74,62%
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	9,99	72,73%	10,83	75,29%	12,36	80,39%	12,36	72,69%	13,05	74,62%

Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2023	Variation 2024	Total au 31/12/2024
+ Fonds collectés	165 615	-	165 615
+ Cession d'immeubles	41 714	3 900	45 614
+ Emprunts	30 000	-	30 000
- Reconstitution R.A.N	-24	-11	-35
- Commissions de souscription	-249	-	-249
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	-219 628	-459	-220 086
- Frais d'acquisition	-18 072	-	-18 072
- Frais bancaires	-462	-8	-470
Somme restant à investir	-1 105	3 423	2 317

Évaluation du patrimoine de la société (en €)					
Valeur de la société en	2020	2021	2022	2023	2024
Capitaux propres au 31 décembre	144 968 009 197,67	149 086 614 199,89	151 134 136 202,62	151 876 489 202,52	152 875 298 203,86
Valeur comptable des immobilisations	160 444 033 218,77	162 279 091 217,57	181 423 000 243,23	181 616 129 242,18	179 045 316 238,75
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	195 246 000 266,23	199 745 000 267,80	218 037 630 292,32	210 282 000 280,41	207 404 000 276,57
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	182 047 893 248,23	188 415 372 252,61	189 574 237 254,16	182 362 309 243,18	182 951 491 243,96
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	215 114 463 293,32	222 715 669 298,59	225 383 873 302,17	216 874 016 289,20	217 318 044 289,79

Toutes les valeurs en bleu 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					31					438
Montant total des factures concernées HT (en K€)	0	0	6	13	19	183	43	334	1 631	2 191
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,0%	0,2%	0,4%	0,6%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						1,2%	0,3%	2,2%	10,6%	14,3%
(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 ET ENDETTEMENT

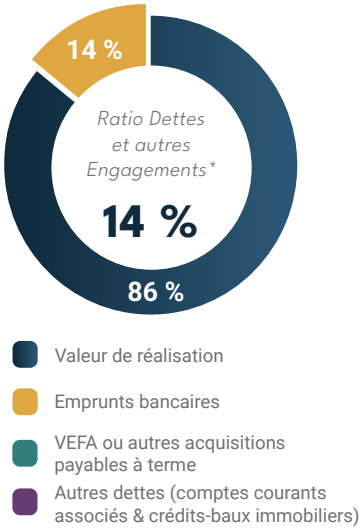
Au 31 décembre 2024, elle s'établit à 10 274 692 € avant la distribution du 4^{ème} trimestre 2024, qui s'élève à 2 902 171 €.

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 Pierrevenus est autorisée, conformément à la 6^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 30 mai 2024 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. Au 31 décembre 2024, les emprunts représentent 14,19 % de la capitalisation de la SCPI.

Par ailleurs, le levier AIFM selon la méthode brute et le levier AIFM selon la méthode de l'engagement s'élèvent respectivement à 115,53 % et 110,21 % au 31 décembre 2024.



**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 revente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement 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 2024		
En k€	Français	Allemand
Revenu brut	13 417	172
Charges déductibles	-2 494	-49
Intérêts d'emprunt	-1 074	-
Revenu net	9 849	122
Soit par part en pleine jouissance (en €)	13,13	0,16
Soit un total par part en pleine jouissance (en €)	13,30	
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0,03

Revenus financier 2024	
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€	2024
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	10 055
Réintégrations	1 959
Déductions	-1 532
Plus value de cessions	231
Résultat fiscal	10 712
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	14,28
Résultat foncier de source allemande	0,16
Impôt acquitté en Allemagne	0,03

Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	10,28	10,57	13,20	13,39	13,13
Produits financiers bruts	-	-	-	-	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾	12,27	11,75	16,06	12,33	14,28
(1) Revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	0,02	0,15	0,15	0,17	0,16
Impôt redevable en Allemagne	0,004	0,02	0,02	0,03	0,03
Crédit d'impôt	0,13	-	-	-	-

COMPTES DE L'EXERCICE

AU 31/12/2024



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 RESULTAT	44



6 rue Arsène Houssaye - 75008 PARIS



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

PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 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 2024

en k€	31/12/2024		31/12/2023	
	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	179 045	207 404	181 616	210 282
Immobilisations en cours	-	-	140	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-1 718	-	-1 960	-
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)	177 328	207 404	179 796	210 282
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...)	159	159	152	152
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 703	2 703	2 952	2 952
Autres créances	86	86	167	167
Provision pour dépréciation des créances	-956	-956	-1 444	-1 444
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	10 275	10 275	7 344	7 344
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	12 266	12 266	9 170	9 170
Passifs d'exploitation				
Dettes financières	-32 252	-32 252	-32 362	-32 362
Dettes d'exploitation	-551	-551	-983	-983
Dettes diverses	-3 917	-3 917	-3 745	-3 745
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-36 719	-36 719	-37 090	-37 090
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-	-	-	-
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	152 875		151 876	
Valeur estimée du patrimoine		182 951		182 362

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2024

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	115 397	-	-	115 397
Capital remboursé	-660	-	-	-660
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	50 878	-	-	50 878
Primes d'émission remboursée	-	-	-	-
Primes de fusion	-	-	-	-
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	-18 655	-	-11	-18 666
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	-	731	3 935
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	2 029	-316	11	1 724
Résultat de l'exercice	8 924	-8 924	10 055	10 055
Acomptes sur distribution	-9 241	9 241	-9 786	-9 786
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	151 876	-	999	152 875

Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2024

en k€	31/12/2024	31/12/2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	12 999	12 686
Loyers incidence Covid	-	-
Charges refacturées	2 253	2 174
Produits annexes	21	27
Reprise de provision pour gros entretien	1 366	955
Transfert de charges immobilières	31	21
TOTAL I (produits immobiliers)	16 670	15 862
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 253	-2 174
Travaux de gros entretien	-524	-218
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-233	-78
Dotation aux provisions pour gros entretien	-1 624	-1 089
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-364	-487
TOTAL II (charges immobilières)	-4 997	-4 046
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	11 673	11 816
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	598	1
Reprise de provisions pour risque	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	1
TOTAL I (produits d'exploitation)	598	2
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	-870	-771
Charges d'exploitation de la société	-262	-305
Charges prélevées sur capitaux propres	-	-1
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-111	-742
TOTAL II (charges d'exploitation)	-1 243	-1 819
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)	-645	-1 818
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	-1 069	-1 074
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (Charges financières)	-1 069	-1 074
Résultat financier C = (I+II)	-1 069	-1 074
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	96	-
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
TOTAL I (produits exceptionnels)	96	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	-
Résultat exceptionnel D = (I+II)	96	-
Résultat net (A+B+C+D)	10 055	8 924

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2024 dont le total est de 152 875 K€ dégageant un bénéfice de 10 055 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	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	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 1^{er} janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2015 :

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 inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour le coût d'acquisition, augmenté s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance et l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur, en recourant aux méthodes reconnues dans la profession.

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 31/12/2024 :

en k€	Montant provision au 31/12/2023	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	
Dépenses prévisionnelles 2024	728			-260	-468	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2025)	1 090		1 048	-240	-779	1 119
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2026)	86		512		-84	513
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2027)	57		64		-36	85
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2028)						0
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2029)						0
Total	1 960		1 624	-500	-1 366	1 718

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 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2024
Immobilisations corporelles				
Terrains et immeubles	181 146	-	3 169	177 976
Agencements	470	764	165	1 069
Immobilisations en cours				
Immobilisations en cours	140	-	140	-
Immobilisations financières				
Dépôts et cautionnements versés	152	18	10	159
TOTAUX	181 908	782	3 485	179 205

2.2 Liste des immeubles

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m²)	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

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
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
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 BROSOLETTA 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 COMMERCE				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
30000046	5 RUE DE L'ANCIENNE MAIRIE 92110 CLICHY FRANCE	31/01/2006	100	1 468	3 843 968
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	815	7 686 557
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	9 761 900
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

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
FP000130	11/15 AVENUE LEBRUN 92160 ANTONY FRANCE	09/01/2017	20	2 404	8 920 000
SOUS-TOTAL BUREAUX				22 394	82 772 321
Hôtels/Séminaires					
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	1 685 741
FP000129	SCHLOSSALLEE 1 - Krickenbecker Seen DE_41334 NETTETAL DEUTSCHLAND	07/10/2016	10	1 625	2 130 421
FP000139	1 RUE DE LA ROLANDIERE 38110 FAVERGES DE LA TOUR FRANCE	19/12/2019	50	2 161	5 196 226
SOUS-TOTAL HOTEL / SEMINAIRES				9 130	16 385 027
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				62 740	176 045 315

2.4 État des provisions

en k €	À nouveau au 01/01/2024	Dotation	Reprise	Autre	Solde au 31/12/2024
1. Pour dépréciation					
des comptes clients*	-1 444	-111	598	-	-956
2. Pour gros entretien					
Provision pour gros entretien	-1 960	-1 624	1 366	500	-1 718
TOTAL GENERAL	-3 404	-1 734	1 964	500	-2 674

* 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 2023 était de 8 924 k€. Il a été distribué un dividende de 9 241 k€ et la différence, soit 316 k€, a été prélevée sur le compte de 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 2024 à 1 724 K€ et se décompose comme suit :

en k€	
Report à nouveau au 01/01/2024	2 029
Affectation du résultat 2023	-316
Reconstitution du report à nouveau	11
Total du report à nouveau au 31/12/2024	1 724

Nous vous rappelons que la reconstitution du report à nouveau a été réalisée par prélèvement sur la prime d’émission conformément à l’article 9 des statuts. La reconstitution du report à nouveau au titre de l’exercice 2023 a été appliquée au 1^{er} janvier 2024, pour un montant de 2,72 € par nouvelle part, soit la somme de 10 960€ au total.

Pour l’exercice 2024, aucune part n’ayant été souscrite, il n’y a pas de reconstitution du report à nouveau.

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

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

en k€	Solde au 31/12/2024
Charges locatives à régulariser	205
Factures à établir	59
SOUS TOTAL	264
Autres créances : Avoirs à recevoir	1
Autres créances : produits à recevoir	0
Autres créances : Etat produits à recevoir	-
SOUS TOTAL	2
TOTAL	266

3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

en k€	Solde au 31/12/2024
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	-76
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	-175
Dettes d'exploitation - Locataires avoirs à établir	-
SOUS TOTAL	-251
Dettes diverses - Charges à payer	-57
Dettes diverses - Charges d'état à payer	-79
SOUS TOTAL	-136
Dettes financières - Intérêts courus à payer	-
TOTAL	-387

3.7 Produits exceptionnels

en k€	31/12/2024
Epagny - Indemnité de déspecialisation de deux locataires	50
Neuilly sur Seine - Intérêts échus de la clause pénale	38
Carcassonne - Indemnité de servitude à RTE	8
TOTAL	96

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				
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 207 404 k€.

3.13 Variation du capital

Sur l'exercice 2024, il n'a pas été souscrit de parts. Tout retrait de part ayant besoin d'être compensé par une souscription, il n'y a donc pas eu non plus de retrait de parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2024 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.



Rue Boissière - 75016 PARIS

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2024

Détail de l'actif en k€	31/12/2024	31/12/2023
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	177 976	181 146
Agencements	1 069	470
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
Total terrains et constructions locatives	179 045	181 616

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS		
Locataires	1 965	2 335
Factures à établir	59	54
Charges à régulariser	205	13
Autres débiteurs	474	551
Total locataires et comptes rattachés	2 703	2 952

AUTRES CRÉANCES		
TVA crédit	-	-
TVA déductible	1	1
TVA à régulariser	13	53
Produit à recevoir - Etat	-	-
Produit à recevoir	0	0
Avoirs à recevoir	53	100
Débiteurs divers	19	12
Total autres créances	86	167

DISPONIBILITÉS		
Comptes bancaires courants	10 275	7 344
Comptes à terme	-	-
Total disponibilités	10 275	7 344

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2024

Détail du passif en k€	31/12/2024	31/12/2023
DETTES FINANCIÈRES		
Dettes bancaires	-30 000	-30 000
Comptes bancaires créditeurs	-	-66
Dépôts et cautionnements	-2 252	-2 291
Intérêts courus	-	-5
Autres dettes financières	-	-
Total dettes financières	-32 252	-32 362

DETTES D'EXPLOITATION		
Factures Non Parvenues	-76	-321
Fournisseurs d'exploitation	-63	-243
Charges à régulariser	-175	-189
Locataires créditeurs	-176	-171
Dettes gérance	-61	-34
Avoirs à établir	-	-24
Total dettes d'exploitation	-551	-983

DETTES DIVERSES		
TVA	-406	-540
Charges d'état à payer	-79	-94
Associés	-2 863	-2 505
Autre	-568	-606
Total dettes diverses	-3 917	-3 745

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2024

Produits en k€	31/12/2024	31/12/2023
CHARGES REFACTURÉES		
Refacturation provisions sur charges	909	864
Refacturation taxe foncière	1 019	1 064
Refacturation taxe bureaux	256	228
Diverses refacturations	69	17
Total charges refacturées	2 253	2 174

PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	-17	13
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)	37	14
Total produits annexes	21	27

TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
Indemnités d'assurance	31	21
Total transferts de charges immobilières	31	21

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

PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits divers	96	-
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
Total produits exceptionnels	96	-

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2024

CHARGES en k€	31/12/2024	31/12/2023
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Charges locatives non récupérables	-226	-78
Décret tertiaire	-7	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-233	-78

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges lots vacants	-106	-195
Taxes foncières non récupérables	-173	-186
Taxes bureaux non récupérables	-79	-97
Assurance	-6	-8
Taxes lots vacants	-	-1
Autres charges immobilières	-364	-487
Rémunération gérance	-870	-771

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Sous-total Honoraires	-202	-236
Impôts et taxes	-31	-40
Information des associés	-	-0
Conseils de surveillance	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-11	-
Charges exploitation diverses	-17	-29
Charges d'exploitation de la société	-262	-305

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

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS		
Dépréciation des créances douteuses	-111	-742
Dotation Provisions Risques et Charges	-	-
Amortissement frais d'acquisition	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions	-111	-742

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	-1 069	-1 074
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
Charges financières	-1 069	-1 074

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

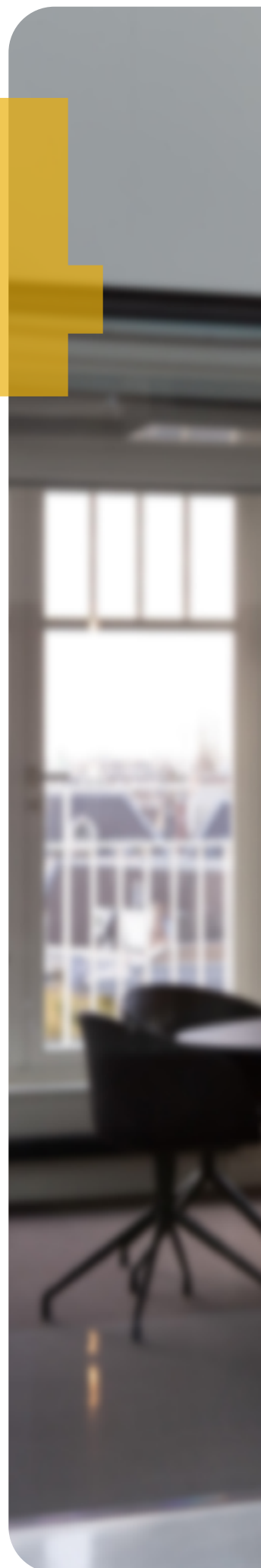
CONSEIL DE ***SURVEILLANCE***

4

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.

La totalité des mandats des 7 membres arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 30 mai 2022 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024, soit en juin 2025.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature à la suite de l'appel inséré dans le bulletin d'information n°24-4 du 4^{ème} trimestre 2024. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pierrevenus

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 36ème exercice, clos le

31 décembre 2024.

En cours d'année, notre examen a porté essentiellement sur l'évolution de la situation locative, celle de la situation comptable de notre société et sur les enjeux de liquidité relatifs aux parts en attente de retrait.

Les mouvements de cession 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 13,41 € en 2024 contre 11,94 € au cours de l'exercice précédent ; le taux d'occupation financier moyen est passé de 93,71 % en 2023 à 95,10 % en 2024.

Le dividende brut par part s'est élevé à 13,05 € en 2024 contre 12,36 € au titre de l'année précédente.

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 une légère augmentation de 0,19 %.

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.

Cette année, les résolutions extraordinaires portent sur la modernisation des statuts de votre SCPI, impliquant également une mise à jour de la note d'information. Ces évolutions permettront à votre SCPI de s'adapter aux dernières évolutions réglementaires et aux nouvelles pratiques du marché.

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 DEDOUIT
Président





1 Rue de la Rolandière - 38110 FAVERGES DE LA TOUR

COMMISSAIRE **AUX COMPTES**

FORVIS MAZARS SA
Commissaire aux Comptes
Monsieur Sarkis CANLI
Monsieur Alexandre KASSE

Société anonyme d'expertise comptable et
de commissariat aux comptes à directoire et
conseil de surveillance

Tour Exalis, 61 rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE
www.forvismazars.com/fr
SA au capital de 8 320 000 €
RCS NANTERRE 784 824 153





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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 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.P.I 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 2024, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « 1.2. Evaluation des immeubles » de la note « I. Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Cette dernière a été arrêtée par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 de 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

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 civile de placement immobilier 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.821-55 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 civile de placement immobilier.

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 civile de placement immobilier 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 La Défense, le 30 avril 2024

FORVIS MAZARS SA

Commissaire aux Comptes

Monsieur Sarkis CANLI

Monsieur Alexandre KASSE

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

SA au capital de 8 320 000 €

RCS NANTERRE 784 824 153

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, 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, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

Conventions conclues entre la société et AESTIAM, en sa qualité de Société de Gestion (article 17 des statuts) :

► Une commission de gestion de 6% hors taxes sur les recettes locatives brutes 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 2024 à 870 109,20 euros hors taxes.

Nous n'avons été informés d'aucun autre flux sur les autres conventions conclues entre la société et la Société de gestion, ou tout associé de cette dernière, au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Fait à Paris La Défense, le 30 avril 2024

FORVIS MAZARS SA

Commissaire aux Comptes

Monsieur Sarkis CANLI

Monsieur Alexandre KASSE

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

SA au capital de 8 320 000 €

RCS NANTERRE 784 824 153



31 rue Saint-Placide - 75006 PARIS

ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE



SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

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

N° TVA intracommunautaire : FR 55 642 037 162
Société de Gestion de Portefeuille
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024.

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Président :

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

FORVIS MAZARS SA

Monsieur **Sarkis CANLI**
Monsieur **Alexandre KASSE**
Tour Exalis, 61 rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE

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 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 214-59 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.

GOVERNANCE 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 ;
- De la connaissance client et de la provenance des flux financiers.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne repose notamment sur :

- La responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs ;
- La réalisation de contrôles de premier et deuxième niveau ;
- La séparation des fonctions opérationnelles et de contrôle (muraille de Chine) ;
- Un référentiel de procédures et de cartographies s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs ;
- Un système d'information et d'outils métiers dédiés.

Ce dispositif s'articule sur trois niveaux :

- Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles directement sur les opérations qu'ils traitent et des contrôles complémentaires sont effectués par leurs responsables hiérarchiques.
- Sur la base d'un plan de contrôle annuel, les contrôles de second niveau sont réalisés par le service Conformité et Contrôle Interne et ont pour objectif de s'assurer de la réalisation des contrôles de premier niveau effectués et de compléter les dispositifs existants. Ces contrôles ont également comme but de s'assurer du respect des procédures appliquées et de la conformité des opérations, et peuvent conduire à la définition de recommandations et d'axes d'amélioration.
- Les contrôles de troisième niveau sont réalisés indépendamment des contrôles de 1^{er} et 2^{ème} niveau et couvrent l'ensemble de l'activité et des risques de la Société de gestion et des véhicules gérés. Pour réaliser ce suivi, Aestiam s'appuie sur un cabinet externe spécialisé et dont l'intervention régulière 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 Société de gestion et des véhicules gérés.

Le dispositif de contrôle 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 s'assurent que les comptes reflètent les opérations.
- 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 de liquidité (cash monitoring),
 - le contrôle de la régularité des décisions de gestion (respect des ratios réglementaires et contractuels),
 - le suivi de la documentation des véhicules gérés par Aestiam 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 chaque véhicule géré par Aestiam 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 des véhicules gérés par Aestiam.
- D'audits réalisés à la demande de l'actionnaire d'Aestiam.

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 responsable de la gestion des risques veille au respect des limites encadrant notamment les différents risques auxquels peuvent être exposés les véhicules gérés par Aestiam, tels que les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels. La couverture des risques est résumée dans différentes cartographies aux regards des objectifs d'Aestiam et de ses véhicules gérés. Pour garantir l'indépendance de sa fonction par rapport aux équipes opérationnelles, le responsable des risques est rattaché au Président d'Aestiam.

Un Comité des risques suit les contrôles réalisés et prend toute décision nécessaire s'y rapportant. Aestiam a établi un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque de ses véhicules gérés (à l'actif et au passif) est conforme à celui décrit aux investisseurs.

Le dispositif de contrôle interne repose notamment sur un recueil des procédures et sur le RCCI, qui veille à la cohérence du dispositif interne en contrôlant l'activité d'Aestiam et qui couvre :

- La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, le respect des sanctions internationales ;
- Le contrôle de la qualité de l'information décrite dans les prospectus de la SCPI (document d'information clés, note d'information, statuts, rapport annuel, etc.) ;
- La transparence de l'information commerciale communiquée via les réseaux sociaux, le site internet d'Aestiam et les newsletters ;
- L'éthique professionnelle de l'ensemble des collaborateurs dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite ;
- La protection de l'intérêt des clients (classification conformément à la Directive MIFID II) ;

- La gestion des réclamations clients ;
- Le suivi des risques relatifs à la protection des données personnelles ;
- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;
- La fraude interne et externe ;
- La politique des cadeaux et invitations ;
- La formation obligatoire périodique de l'ensemble des collaborateurs ;
- La veille juridique et réglementaire.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement au Président d'Aestiam.

Les anomalies éventuelles rapportées par les services à la Conformité sont analysées et font l'objet de contrôle a posteriori.

Les contrôles et recommandations sont présentés a minima annuellement au 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.

RÉGLEMENTATION

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, Aestiam recense les situations de potentiels conflits d'intérêts au sein d'une cartographie et d'une politique dédiée. La charte de déontologie d'Aestiam précise les règles et principes de bonne conduite afin de garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Lors de leur embauche, les collaborateurs d'Aestiam reçoivent également le Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM.

Les collaborateurs d'Aestiam 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 fournir ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection et la sécurité des données à caractère personnel. Les informations communiquées par les associés sont sauvegardées 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 et 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 d'argent et le financement du terrorisme (LCB-FT), Aestiam s'assure de la provenance des fonds et de 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, portant 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 qu'à ses véhicules gérés en tant que FIA (Fonds d'Investissement Alternatif). Ce règlement impose à Aestiam 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.

En 2023, le label ISR de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, Aestiam Placement Pierre et Linaclub a été décerné par l'AFNOR, la classification applicable relève de l'article 8 au sens du Règlement Disclosure du 27 novembre 2019.

AESTIAM s'engage à respecter des critères ISR stricts, notamment l'efficacité énergétique, la certification environnementale, et les normes de construction respectueuse de l'environnement et a déterminé :

- une méthodologie d'évaluation qui 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 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.

L'annexe de la mise en conformité du règlement Disclosure est disponible sur le site internet d'Aestiam à la rubrique « Documentation » - Documentation réglementaire - Annexe II SFDR.

Règlement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques durables d'un point de vue environnemental et contient 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 de baux 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'agrégier 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.

Afin de se conformer à la réglementation, Aestiam a engagé les actions suivantes :

- 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.

Rapport – article 29 loi energie – climat (lec)

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

Le rapport Article 29 de la LEC est publié annuellement sur la plateforme Climate Transparency Hub et sur le site internet d'Aestiam à la 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 régulièrement pour superviser sa stratégie notamment en matière de mise en œuvre des attentes de ses clients et de la politique ESG.

Au regard des impacts environnementaux et sociaux, le secteur de l'immobilier constitue un levier incontournable dans la préservation de la transition écologique et sociale. 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 également en compte dans ses critères ESG la consommation de papier (sensibilisation du personnel et monitoring du relevé des compteurs des photocopieurs).

RISQUES AUXQUELS 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 10 ans. Les principaux risques auxquels s'expose toute souscription ou acquisition de parts de la SCPI sont :

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. 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.

Risque lié à la liquidité : correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas le retrait ou la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit sur le marché primaire dans le cadre de la variabilité du capital ou sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente. L'investissement en parts de la SCPI doit s'envisager sur une durée longue, la durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

Risque lié au marché immobilier : Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Des facteurs liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement 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. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

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, sanitaire (Covid, etc.), nationale ou internationale ;
- à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- à l'évolution des loyers fixes et variables ;

- 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 la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- à l'état technique des actifs (y compris au regard de l'environnement ;
- à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, en France ou dans les autres juridictions de situation des immeubles.

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées : les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

Risques liés à l'endettement : les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible 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, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de contrepartie : correspond au risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de taux : malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque en matière de durabilité : se définit comme un événement ou situation dans le domaine Environnemental, Social ou de la Gouvernance (ESG) qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

La Société de Gestion identifie les risques de durabilité suivants :

- Risques environnementaux : La Société de Gestion évalue l'impact des catastrophes naturelles et industrielles sur l'environnement, ainsi que les effets du changement climatique, notamment les risques physiques tels que les inondations et la sécheresse.

- Risques sociaux : La Société de Gestion prend en compte la qualité intrinsèque des bâtiments, en particulier la qualité de l'air et de l'eau, afin de garantir leur conformité réglementaire et d'assurer des conditions optimales pour les occupants.

- Risques liés à la gouvernance : la Société de Gestion identifie les locataires et fournisseurs engagés dans une démarche responsable et respectueuse des principes de développement durable.

Risque de conflits d'intérêts : La Société de Gestion 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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

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

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

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

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

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

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

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel (soit 37 collaborateurs au 31 décembre 2024) s'élève à 2 523 k€. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 368 k€, soit 93.8 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

- Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 155 k€ soit 6.2% 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) au sens de la Directive AIFM (5 personnes au 31 décembre 2024) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 685 k€.

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.





Chers associés,

L'Assemblée Générale Ordinaire prend les décisions ordinaires. Lors de **l'Assemblée Générale Extraordinaire**, vous serez invités à voter sur la **modernisation des statuts de votre SCPI**.

Résolutions à caractère ordinaire :

- **Résolutions n°1 à 6** : Approbation des comptes annuels 2024 et constatation des cessions intervenues au cours de l'exercice.
- **Résolution n°7** : Renouvellement de l'autorisation donnée à Aestiam, pour le compte de la SCPI, de contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme. Les limites fixées restent identiques aux années précédentes.
- **Résolution n°8** : Renouvellement du mandat de la Société de Gestion
- **Résolution n°9** : Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes
- **Résolution n°10** : Fonctionnement du Conseil de surveillance
- **Résolution n°11** : Election des membres du Conseil de surveillance.
- **Résolution n°12** : Autorisation donnée à la Société de Gestion pour réaliser les formalités nécessaires.

Modernisation des statuts et de la note d'information de la SCPI

Les résolutions extraordinaires **n°13 à 59** portent sur la modernisation des statuts de votre SCPI, impliquant également une mise à jour de la note d'information.

Ces évolutions permettront à votre SCPI de s'adapter aux dernières évolutions réglementaires et aux nouvelles pratiques du marché. Si la plupart des modifications sont d'ordre technique ou formel, certaines introduisent des évolutions notables :

- Clarification de la politique d'investissement afin de réaffirmer la stratégie de la SCPI, centrée sur des actifs diversifiés majoritairement situés en France, avec une taille moyenne inférieure à 8 millions d'euros, en cohérence avec son positionnement actuel.
- Clarification de l'article 2 « Objet » pour intégrer les évolutions introduites par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024. Cette mise à jour précise les actifs que la SCPI peut détenir et inclut désormais la possibilité d'acquérir, à titre accessoire, des équipements de production d'énergies renouvelables ainsi que des biens meublés.
- Introduction de la faculté de décimaliser et fractionner les parts, permettant, si elle était mise en œuvre, de faciliter l'épargne programmée.
- Modification de la présentation des frais, afin d'améliorer la transparence pour les associés et ce conformer aux pratiques de place : notamment la prise en charge par la SCPI des frais relatifs à l'information des associés, ainsi que des frais de convocation, de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance.
- Introduction de la faculté de mensualiser la distribution.
- Évolution des règles de répartition des distributions entre nu-propriétaire et usufruitier : désormais, la Société de Gestion versera l'intégralité des distributions à l'usufruitier, qui aura la responsabilité de reverser tout ou partie au nu-propriétaire selon les termes de leur convention.
- Modification de l'article 25, "Assemblées Générales", afin de le mettre en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 visant à simplifier la vie sociale des SCPI. Cette mise à jour a pour objet d'alléger les règles de quorum et d'introduire la possibilité de tenir les Assemblées Générales de manière dématérialisée.



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

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 2024, 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 2024.

2^{ème} résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2024

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 10 054 621 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2024	10 054 621 €
Report à nouveau	1 723 563 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	0 €
Résultat disponible	11 778 184 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 9 786 391 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 991 793 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 13,05 € en 2024.

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 2024,

- 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 2024 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	179 045 316 €	238,75 €
Valeur de réalisation	182 951 491 €	243,96 €
Valeur de reconstitution	217 318 044 €	289,79 €

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

Cessions d'actifs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'exercice 2024 :

- En juin 2024, la SCPI a cédé 1 687 m² de bureaux situés à Montpellier (34) pour un montant de 1 840 000 € net vendeur.
- En juin 2024, la SCPI a cédé 1 504 m² de bureaux situés à Montpellier (34) pour un montant de 1 560 000 € net vendeur.

7^{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.

8^{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 2026 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

9^{ème} résolution

Mandat du Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, mandate la société Forvis Mazars dont le siège est situé 61 quai de Paludate à Bordeaux en qualité de Commissaire aux comptes pour une durée de six années, soit au plus tard en juin 2030 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.

10^{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 2026 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Pierrevenus dans l'exercice de leur mandat es qualité. La prime 2025, 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.

Election des membres du Conseil de Surveillance

11^{ème} résolution

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

- d'une part l'échéance des sept mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : M. DEDOUIT Jean-Jacques, AVIVA VIE représentée par M. BASSOT Etienne, M. BESSON Jean-Marie, Mme DEDOUIT Patricia, M. CAILLIAU Edouard, M. BENOIST Xavier, M. CARLIER François.
- et au vu des candidatures exprimées de :

Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts (TP/NP/USU)	Membres du Conseil	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
ABEILLE VIE représentée par BASSOT Etienne		PARIS (75)	557 117	Sortant	-	
BENOIST Xavier	1966	NOUMEA	2	Sortant	-	Directeur général Bluescope acier
BESSON Jean-Marie	1954	PARIS (75)	2	Sortant	-	Architecte expert
CAILLIAU Edouard	1986	PARIS (75)	2 061	Sortant	-	Expert-Comptable
DEDOUIT Jean-Jacques	1951	PARIS (75)	1	Sortant	-	Commissaire aux comptes
CAILLIAU Elise	1988	BARBIZON (77)	2 060	Entrant	-	Délégué médical
TESSIER Adrien	1989	BORDEAUX (33)	400	Entrant	-	Ingénieur dans l'aéronautique
SCI ISIS représentée par PONTABRY Dany		CANNES (06)	410	Entrant	-	

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

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

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

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

12^{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.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

13^{ème} résolution

Modification de terminologie

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'approuver dans tous les articles concernés des statuts, le remplacement du terme « SCPI » par le terme « Société ».

14^{ème} résolution

Modification de la politique d'investissement

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, décide de modifier, dans le paragraphe « Politique d'investissement et objectifs » de la note information, le paragraphe comme suit :

Ancienne rédaction :

« Les objectifs de la Société en matière d'investissement sont la sécurité et la rentabilité.

A cet effet, il sera recherché une répartition équilibrée des actifs, tant en volume que par nature de locaux ou activité des locataires.

La SCPI PIERREVENUS est destinée à constituer un patrimoine immobilier diversifié propre à assurer un objectif de distribution d'un dividende potentiel, objectif de gestion non garanti. La Société de Gestion entend poursuivre la politique d'investissement qu'elle a choisie dès l'origine en sélectionnant ses acquisitions dans des murs de Magasins, des Bureaux et dans des locaux destinés à l'hôtellerie et aux séminaires professionnels, situés à PARIS, en Région Parisienne, en Province et dans de grandes métropoles de la zone euro.

L'acquisition de ces murs pourra se réaliser par acquisition directe de murs d'immeuble achevés, en état futur d'achèvement ou à construire, ainsi que par acquisition de parts de sociétés de personnes (principalement des SCI) ou toutes autres sociétés autorisées par la législation et la réglementation en vigueur.

Le patrimoine immobilier se compose au 31 décembre 2021 de 76 immeubles, représentant une surface totale de 60 888 m² répartis en :

- 47 % de bureaux
- 38 % de commerces
- 14 % de hôtels/séminaires
- 1 % de locaux d'activités / entrepôts

A cette même date, la répartition géographique s'établit comme suit :

- 33 % à Paris,
- 36 % en Région Parisienne,
- 30 % en Province,
- 1 % à l'Etranger (Allemagne).

Ces immeubles ont vocation à être donnés en location, en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise.

Dans les conditions définies aux articles L 214-114 dernier alinéa et R 214-157 3 du Code monétaire et financier, la Société pourra céder des éléments du patrimoine immobilier afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Le taux de rendement pourra évoluer sensiblement selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Il est rappelé par ailleurs que la rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus générés mais également en fonction de la valeur de revente des parts.

La Société s'interdit, en principe, d'acquérir des immeubles appartenant à ses fondateurs ou à des sociétés de leur Groupe.

Si le cas se produisait néanmoins, l'acquisition serait placée sous le régime légal des apports en nature et ferait l'objet d'une expertise préalable par un expert immobilier indépendant accepté par l'autorité des marchés financiers.

Les moyens pour acquérir ces actifs sont les capitaux collectés et le recours à l'emprunt pour un montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des Associés, comme cela est détaillé dans « Recours à l'emprunt » ci-après.»

Nouvelle rédaction :

« Dans le cadre de sa politique d'investissement, la SCPI a pour objectif de constituer et de gérer un patrimoine immobilier diversifié (commerces, bureaux, hôtels / tourisme / loisirs, logistique / locaux d'activités, santé / éducation, etc.). Les immeubles sont majoritairement situés en France.

A titre de diversification, la SCPI peut détenir des actifs immobiliers dans d'autres pays de la Zone Euro.

Dans l'objectif de mutualisation, la SCPI vise une taille moyenne des actifs ne dépassant pas 8 millions d'euros à l'échelle de la SCPI. »

15^{ème} résolution

Modification de l'article 1 des statuts « Forme »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 1 des statuts « Forme » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 1 – Forme

« Il existe une Société Civile à capital variable, faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, du règlement de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts. »

Nouvelle rédaction :

Article 1 – Forme

« La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier et R. 214-130 et suivants, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « AMF »), ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts »

16^{ème} résolution

Modification de l'article 2 des statuts « Objet »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 2 des statuts « Objet » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 2 – Objet

« La société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif

- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par les articles L 214-114, L 214-115, R 214-155 à R 214-156 du Code Monétaire et Financier. »

Nouvelle rédaction :

Article 2 – Objet

« La Société a pour objet conformément à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier, de procéder à :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;

- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

- l'acquisition de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la Société et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), les parts de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la Société ;

- Dans la limite de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

o l'acquisition de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;

o l'acquisition de parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (OPPCI) et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;

o l'acquisition de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le Règlement Général de l'AMF, la Société peut notamment :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;

- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;

- acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite) ;

- céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- détenir des dépôts et des liquidités ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires (en ce notamment compris toutes sûretés réelles) à la conclusion des contrats relevant de son activité ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux ;
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, et
- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. »

17^{ème} résolution

Modification de l'article 4 des statuts « Siège social »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 4 des statuts « Siège social » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 4 – Siège social

« Le Siège Social est fixé au 90 rue de Miromesnil – PARIS (75 008). Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les autres départements de l'Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés. »

Nouvelle rédaction :

Article 4 – Siège social

« Le siège social est fixé au 90 rue de Miromesnil - PARIS (75008).

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la région Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le Siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.»

18^{ème} résolution

Modification de l'article 5 des statuts « Durée »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 5 des statuts « Durée » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 5 – Durée

« La durée de la Société est fixée à cinquante années à compter de sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévue aux présents statuts. »

Nouvelle rédaction :

Article 5 – Durée

« La durée de la Société est fixée à cinquante (50) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts. »

19^{ème} résolution

Suppression de l'article 6 des statuts « Apports »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 6 des statuts « Apports ».

20^{ème} résolution

Modification de l'article 7 des statuts « Capital social »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 7 des statuts « Capital social » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 7 – Capital social

« Le montant du capital social statuaire est fixé à 145 350 000 € soit 950 000 parts de 153 € de nominal par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020.

Au 31 décembre 2021, le capital social s'élève à 114 120 558 € divisé en 745 886 parts sociales. Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts. »

Nouvelle rédaction :

Article 6 – Capital social

«1. Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.

2. Capital social maximum statuaire

Le montant du capital social maximum statuaire autorisé a été fixé à cent quarante-cinq millions trois cent cinquante mille (145 350 000) euros divisé en neuf cent cinquante mille (950 000) parts sociales de cinquante-trois (153) euros de valeur nominale.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statuaire.

Le montant du capital social maximum pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

3. Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de l'exercice ; soit le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours de la période précédente.

Au 31 décembre 2024, le capital social effectif s'élevait à cent quatorze millions sept cent trente-six mille neuf cent quatre-vingt-quinze (114 736 995) d'euros divisé en sept cent quarante-neuf mille soixante-huit (749 068) parts sociales de cent cinquante-trois (153) euros de valeur nominale.

Les parts ont été intégralement libérées. »

21^{ème} résolution

Modification de l'article 8 des statuts « Variabilité du capital »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 8 des statuts « 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. »

Nouvelle rédaction :

Article 7 – Variabilité du capital - Retrait des associés

« 1. Fonctionnement de la variabilité

Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux présents statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence de diminuer le capital de sorte qu'il devienne inférieur à la plus élevée des limites suivantes :

- 10 % (dix pour cent) du capital social maximum statutaire ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 euros (capital social minimum d'une SCPI).

Cette faculté de retrait est limitée par les dispositions suivantes : le capital social de la Société ne pourra pas diminuer de manière automatique du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante sauf création et dotation du fonds de remboursement prévu par l'article 422-231 du Règlement Général de l'AMF à la suite à une décision prise lors d'une Assemblée Générale Ordinaire.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à tout moment, être réduit par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, sans qu'il puisse, toutefois, être ramené à un montant inférieur à sept cent soixante mille euros (760 000) euros.

2. Retrait des associés

2.1. Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois.

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 12, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par courrier recommandé ou par tout autre moyen avec accusé de réception. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite des souscriptions existantes.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins dix pour cent (10 %) des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale.

2.2. Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'AMF.

3. Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion pourra, s'il elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'Assemblée Générale.

Les modalités de fonctionnement et son montant effectif sont arrêtés par la Société de Gestion. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement fait l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'AMF. »

22^{ème} résolution

Suppression de l'article 9 des statuts « Augmentation et réduction du capital »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 9 des statuts « Augmentation et réduction du capital ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées à l'article 7 intitulé « Variabilité du capital – retrait des associés ».

23^{ème} résolution

Suppression de l'article 13 des statuts « Retrait d'un associé par réduction du capital »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 13 des statuts « Retrait des associé par réduction du capital ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées à l'article 7 intitulé « Variabilité du capital – retrait des associés ».

24^{ème} résolution

Création de l'article 8 des statuts « Augmentation du capital social effectif »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 8 des statuts « Augmentation du capital social effectif » comme suit :

Nouvel article :

Article 8 – Augmentation du capital social effectif

«1. Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs :

- Pour augmenter le capital dans la limite du capital social maximum statutaire,
- Fixer les modalités de souscription des parts et de retrait, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération,
- Limiter ou suspendre la collecte après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.), dès lors qu'elle constate que les demandes de souscriptions de parts nouvelles sont sensiblement supérieures à la capacité d'investissement de la Société,
- Et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

2. Libération des parts

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

3. Date d'entrée en jouissance

La date d'entrée en jouissance des parts est prévue dans la note d'information.

4. Minimum de souscription

La Société de Gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la note d'information et sur le bulletin de souscription.

5. Prix de souscription

Le prix de souscription se décompose comme suit :

- du nominal de la part,
- de la prime d'émission.

Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à dix pour cent (10 %) doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF sans délai.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

6. Prime d'émission

La prime d'émission est notamment, destinée :

- A couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais

d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou TVA non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;

- A maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission ;
- A assurer l'égalité entre les associés. »

25^{ème} résolution

Modification de l'article 10 des statuts « Parts sociales »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 10 des statuts « Parts sociales » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 10 – Parts sociales

« Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-propiétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leur seront adressées.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-propiétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires.»

Nouvelle rédaction :

Article 9 – Droits attaches aux parts sociales

« Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales ou décisions collectives des associés.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé dans la Société résulteront des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transferts de parts régulièrement consenties.

Sur décision de la Société de Gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée.

Les parts sociales de la Société pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. »

26^{ème} résolution

Modification de l'article 11 des statuts « Droits et obligations des associés »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 11 des statuts « Droits et obligations des associés » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 11 – Droits et obligations des associés

« 1- Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.

Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent, sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-après.

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.

2- La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Toutefois, dans leurs apports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la Société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.»

Nouvelle rédaction :

Article 10 – Obligations attachées aux parts sociales

« Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers, de toutes obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.»

27^{ème} résolution

Création de l'article 11 des statuts « Indivisibilité des parts sociales »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 11 des statuts « Indivisibilité des parts sociales » comme suit :

Nouvel article :

Article 11 – Indivisibilité des parts sociales

« Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives à ces Assemblées leur seront adressées.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-propriétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires»

28^{ème} résolution

Modification de l'article 13 des statuts « Cession de parts »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 13 des statuts « Cession de parts » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 13 – Cession de parts

« 1. Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion

Toute cession de parts sociales s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant, ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre tenu à cet effet par la Société.

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission de la part opposable à la Société.

Toute transaction effectuée directement entre associés ou entre associés et tiers est considérée comme une cession directe.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. En vue de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec le consentement de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit adresser à la Société de Gestion sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un mois, de sa décision implicite ou explicite du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1868, alinéa 5, du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil.

2. Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion

Conformément aux dispositions de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société.

Les ordres doivent être adressés à la société de gestion, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Conformément aux dispositions de l'article R 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre, sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente, et notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il est exécuté.

Toute transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers sans délai.

Il en est de même quand les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

3. Entrée en jouissance des parts

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

4. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

5. Transmission par décès

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un associé, et continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.

L'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle, d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés

En cas de décès, les héritiers, ayants droits et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités. »

Nouvelle rédaction :

Article 12 – Transmission des parts sociales

« 1. Transmission entre vifs

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les transmissions entre vifs s'opèrent, sous réserve des modalités mentionnées, de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (cession directe).

En outre, il est précisé que les parts sont librement cessibles entre associés. Cependant, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée ou tout autre moyen avec accusé de réception, accompagné d'un justificatif :

- En cas de cession de gré-à-gré, du formulaire CERFA 2759 validé par l'Administration
- En cas de donation à titre gratuit, du formulaire CERFA 2735 validé par l'Administration ou d'un acte notarié de donation au sens de l'article 931 du Code civil.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée ou du courrier électronique et du justificatif, la Société de Gestion notifie sa décision au cédant et au cessionnaire par courrier simple ou électronique. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai de deux (2) mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du code Civil. Si, à l'expiration du délai de deux (2) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

2. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité, dans les trois (3) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

3. Restriction liée au statut d'US Person

Dans l'hypothèse où la transmission de parts intervenant dans le cadre d'une succession, d'une donation ou d'une cession de gré-à-gré, aurait pour effet leur transmission à une US Person, la Société de Gestion notifiera l'US Person de l'aliénation des parts par la cession ou, à défaut, le retrait dans les conditions décrites dans les présents statuts en contrepartie du versement du prix à l'US Person. A défaut d'ordre d'aliénation émis par l'US Person, la Société de Gestion pourra automatiquement procéder au retrait. »

29^{ème} résolution

Création de l'article 13 des statuts « Incapacité »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 13 des statuts « Incapacité » comme suit :

Nouvel article :

Article 13 – Incapacité

« La Société ne sera pas dissoute par l'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres et, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés, frappés d'incapacité civile ne pourront, soit en cours de vie de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales. »

30^{ème} résolution

Création de l'article 14 des statuts « Nantissement »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 14 des statuts « Nantissement » comme suit :

Nouvel article :

Article 14 – Nantissement

« Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la Société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion un mois avant la vente.

Les cessions ne peuvent être réalisées sur des parts nanties qu'après réception par la Société de Gestion de la mainlevée du nantissement. »

31^{ème} résolution

Création de l'article 15 des statuts « Responsabilité civile de la Société »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 15 des statuts « Responsabilité civile de la Société » comme suit :

Nouvel article :

Article 15 – Responsabilité civile de la Société

« La Société souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire. »

32^{ème} résolution

Modification de l'article 14 des statuts « Société de Gestion »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 14 des statuts « Société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 14 – Société de Gestion

« La Société est administrée par une Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. La durée des fonctions est d'un an, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Assemblées Générales annuelles consécutives.

La Société de Gestion est rééligible. Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, ou de liquidation judiciaire, de révocation, ou de démission, ou de retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans ces cas, une nouvelle Société de Gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de Gestion dont les fonctions prennent fin.

Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle Société de Gestion.

Au cas, où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par un gérant nommé en Assemblée Générale, dans les conditions prévues par les Assemblées Générales Ordinaires : cette Assemblée sera convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance afin de pourvoir à son remplacement »

Nouvelle rédaction :

Article 16 – Société de Gestion

« Conformément à l'article L. 214-98 du Code monétaire et financier, la gérance de la Société est assurée par une société de gestion mentionnée à l'article L. 532-9 du Code monétaire et financier, (« la Société de Gestion »), qui doit être agréée par l'AMF.

La durée des fonctions est d'un (1) an, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Assemblées Générales annuelles consécutives. La Société de Gestion est rééligible.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'AMF.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides soit par le Conseil de Surveillance soit par la Société de Gestion dont les fonctions prennent fin. Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle Société de Gestion.

Cette nouvelle société de gestion devra être agréée par l'AMF. »

33^{ème} résolution

Modification de l'article 16 des statuts « Attributions et pouvoirs »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 16 des statuts « Attributions et pouvoirs » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 16 – Attributions et pouvoirs

« La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

La Société de Gestion pourra contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L 214-115 du Code Monétaire et Financier.

Sous cette réserve, elle dispose, à l'effet de réaliser l'objet social, des pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs.

- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute Administration, dans toutes circonstances et par tous règlements quelconques.
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
- Elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux sous-locations, le tout pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables.
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité.
- Elle peut faire tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- Elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise.
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations.
- Elle touche toutes sommes dues à la Société et paie celle qu'elle doit.
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société.
- Elle élit domicile partout où besoin sera.
- Elle fait ouvrir au nom de la Société tous comptes chèques postaux et auprès de toutes banques françaises ou étrangères, tous comptes de dépôts, comptes courants et comptes d'avances sur titres et crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes.
- Elle souscrit, endosse, accepte et acquitte si nécessaire, tous effets de commerce nécessités par l'activité sociale.
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre

tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste.

- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées, saisies, oppositions et autres droits, avec ou sans constatation de paiement, consent toutes antériorités.
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête leur ordre du jour.
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions. Elle réalise toutes acquisitions immobilières, consent toutes promesses de vente dans le cadre des décisions prises par le Conseil de Surveillance en application des dispositions de l'article 21 ci-dessous.
- Elle prend tous immeubles en location, consent et résilie tous baux.
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

L'Assemblée Générale sera informée et prendra acte de tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société. »

Nouvelle rédaction :

Article 17 – Attributions et pouvoirs

« La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- Elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- Elle recherche et agrée tous nouveaux associés ;
- Elle veille à la bonne réalisation des investissements dans le cadre de l'objet de la Société, signe les actes d'achat, oblige la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, paye le prix, fait procéder à toutes formalités de publicité foncière, et généralement, fait le nécessaire ;
- Elle cède et échange tous immeubles ou droits immobiliers de la Société aux prix et conditions qu'elle juge convenables ;
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- Elle consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;

- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;

- Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant ;

- Elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux ;

- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la Société ;

- Elle perçoit pour le compte de la Société tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;

- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ;

- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire ;

- Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;

- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société ;

- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;

- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;

- Elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;

- Elle élit domicile partout où besoin sera ;

- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour ;

- Elle arrête chaque année, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société ;

- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions ;

- Elle représente la Société aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la Société au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation ;

- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale sera informée et prendra acte de tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

La Société de Gestion ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

La Société de Gestion pourra au nom de la Société contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale doit être compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties dans le cadre de la mise en place de contrats afférents à son activité. »

34^{ème} résolution

Suppression de l'article 15 des statuts « Attribution de la Société de gesion »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 15 des statuts « Attributions de la Société de Gestion ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées à l'article 17 intitulé « Attributions et pouvoirs ».

35^{ème} résolution

Création de l'article 18 des statuts « Délégation de pouvoirs »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 18 des statuts « Délégation de pouvoirs » comme suit :

Nouvel article :

Article 18 – Délégation de pouvoirs

« Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'AMF, la Société de Gestion peut déléguer sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'AMF prévue par la loi.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, qui peut la déléguer conformément aux dispositions des textes en vigueur. »

36^{ème} résolution

Modification de l'article 17 des statuts « Rémunération de la Société de gestion »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 17 des statuts « Rémunération de la Société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 17 – Rémunération de la Société de gestion

« 1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices ainsi que les frais de publicité, d'impression des documentations, de convocation aux Assemblées Générales.

Par contre, la Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, et éventuellement le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte et de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, les honoraires de l'expert immobilier et du dépositaire, les frais d'expertises et de contentieux, les assurances, les frais d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles, les impôts, consommations d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges afférentes.

2. Honoraires de gestion

La Société de Gestion percevra une rémunération forfaitaire de 6 % HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur) sur les recettes locatives brutes HT et les produits financiers de la Société pour en assurer la gestion.

Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société.

3. Honoraires de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription comportant deux parties :

3.1. Honoraires de souscription :

Il sera versé par la SCPI à la Société de Gestion une commission de souscription de 6 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur), destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux, calculée sur le prix de souscription prime d'émission incluse, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 250 000 €.

3.2. Honoraires d'investissement :

Il sera versé par la SCPI à la Société de Gestion une commission d'investissement de 3 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) des investissements hors droits et hors taxes réalisés, destinée à couvrir les frais de recherche, d'études et de réalisation de ces investissements. Elle sera prélevée sur la prime d'émission.

4. Honoraires sur réalisation de parts sociales (cessions ou mutations à titre gratuit)

Lors des cessions, pour lesquelles il faut prévoir un droit d'enregistrement de 5 %, ou des retraits, une commission de 15,24 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) lui sera versée, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier.

La Société de Gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires s'élevant à 77 € HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur) lors de l'ouverture des dossiers de succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision....

Ces honoraires sont à la charge de l'ayant droit sans pour autant que ce dernier ait à payer plus que le prix de souscription du moment.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

Conformément à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'une approbation en Assemblée Générale. »

Nouvelle rédaction :

Article 19 – Rémunération de la Société de Gestion

« Les commissions incluent les éventuelles rétrocessions versées à des intermédiaires de la distribution de la Société. Ces rétrocessions sont généralement calculées comme un pourcentage desdites commissions. La Société de Gestion a mis en place un dispositif afin de s'assurer du respect du principe de traitement équitable des porteurs. Il est rappelé que les rétrocessions versées à des intermédiaires pour la commercialisation de la Société ne sont pas considérées comme des traitements préférentiels.

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux et assure par son personnel la bonne administration de la Société à la perception des recettes, et la répartition des bénéfices.

La Société supporte et paye tous les autres frais sans exception, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques, etc. ;
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles ;
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles ;
- les frais liés à la stratégie extra-financière de la Société et des immeubles ;
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- les frais de convocation, de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance, ainsi que l'information aux associés et les frais liés aux formalités légales ;
- les frais d'établissement des déclarations fiscales ;
- les frais et la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- les frais des commissaires aux comptes ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les frais de dépositaire ;
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés ;
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles.

2. Commission de souscription

Pour toute souscription d'un montant inférieur à deux cent cinquante mille (250 000) euros, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription de 6 % HT (hors taxes, à majorer du taux de TVA en vigueur) appliquée sur le prix de souscription.

Pour toute souscription égale ou supérieure à ce seuil, aucune commission de souscription n'est perçue par la Société de Gestion.

3. Commission d'investissement

La Société de Gestion percevra, en rémunération de la recherche, des études et de la réalisation des investissements, une commission d'investissement de 3 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) du montant des investissements hors droits et hors taxes réalisés.

Cette commission sera prélevée sur la prime d'émission.

4. Commission de cession de parts

En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision, etc.), des frais de transfert d'un montant de soixante-dix-sept (77) euros HT (à majorer de la TVA en vigueur) par transfert. Ces frais sont à la charge de l'ayant droit sans pour autant que ce dernier ait à payer plus que le prix de souscription du moment.

5. Commission de gestion

La Société de Gestion est chargée de l'administration de la Société, de la tenue du registre des associés, ainsi que de la distribution des revenus. Pour ce service, elle perçoit une commission de gestion fixée à 6 % HT (à majorer de la TVA en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

6. Versement

Selon l'article 19 des statuts, la Société de Gestion peut verser directement tout ou partie des commissions mentionnées ci-dessus à un mandataire qui aurait reçu, sous sa responsabilité et conformément aux réglementations en vigueur, les pouvoirs nécessaires pour réaliser un ou plusieurs objectifs spécifiques, à condition que ces objectifs ne dépassent pas les limites qui lui ont été attribuées. »

37^{ème} résolution

Modification de l'article 18 des statuts « Convention entre la société et la Société de gestion »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 18 des statuts « Convention entre la société et la Société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 18 – Convention entre la société et la Société de gestion

« Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée.

La Société fera évaluer par un expert indépendant, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou tout associé de cette dernière. »

Nouvelle rédaction :

Article 20 – Conventions réglementées

« Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés. »

38^{ème} résolution

Création de l'article 21 des statuts « Conseil de Surveillance »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 21 des statuts « Conseil de Surveillance » comme suit :

Nouvel article :

Article 21 – Conseil de Surveillance

« 1. Mission

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et contrôle ses actes.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun, et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la Société de Gestion.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Conformément aux stipulations de l'article 19, les modifications à la convention déterminant les conditions de la rémunération de la Société de Gestion sont soumises à l'accord préalable du Conseil de Surveillance.

2. Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) associés au moins et de sept (7) au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans rééligibles, conformément à l'article 422-200 du règlement général de l'AMF.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée par la Société de Gestion, la liste des candidats étant présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Etant précisé que seront élus les candidats ayant obtenus la majorité des voix sous réserve que le Conseil de Surveillance soit composé de trois (3) associés.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

3. Organisation – réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion, les réunions ont lieu au Siège Social ou à tout autre endroit désigné dans la convocation, le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'un courriel, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés et votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et cotant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice, ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou la Société de Gestion.

4. Consultation par correspondance

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par correspondance à l'initiative du Président ou de la Société de Gestion.

A cet effet, le Président ou la Société de Gestion selon le cas, adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance, l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance font parvenir par écrit leur vote ou avis au Président. Ceux qui n'auraient pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.

5. Rémunération

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme annuelle fixée à titre de jetons de présence, dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale.

6. Responsabilité

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous les documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Le Conseil de Surveillance émet un avis consultatif auprès de la Société de Gestion pour toute acquisition immobilière.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle. »

39^{ème} résolution

Suppression de l'article 19 des statuts « Nomination du Conseil »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 19 des statuts « Nomination du Conseil ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 21 intitulé « Conseil de Surveillance ».

40^{ème} résolution

Suppression de l'article 20 des statuts « Réunions et délibérations du Conseil »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 20 des statuts « Réunions et délibérations du Conseil ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 21 intitulé « Conseil de Surveillance ».

41^{ème} résolution

Suppression de l'article 21 des statuts « Pouvoirs du Conseil de Surveillance »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 21 des statuts « Pouvoirs du Conseil de Surveillance ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 21 intitulé « Conseil de Surveillance ».

42^{ème} résolution

Modification de l'article 22 des statuts « Commissaires aux comptes »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 22 des statuts « Commissaires aux comptes » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 22 – Commissaires aux comptes

« Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code du Commerce.»

Nouvelle rédaction :

Article 22 – Commissaires aux comptes

« Conformément aux dispositions de l'article L. 214-110 du Code monétaire et financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six (6) exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième (6ème) exercice.

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les associés. À cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeront nécessaires. Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.»

43^{ème} résolution

Modification de l'article 23 des statuts « Expert immobilier »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 23 des statuts « Expert immobilier » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 23 – Expert immobilier

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers et l'avis du conseil de surveillance.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans.»

Nouvelle rédaction :

Article 23 – Expert immobilier

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'AMF.»

Modification de l'article 24 des statuts « Dépositaire »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 24 des statuts « Dépositaire » comme suit :

Ancienne rédaction :**Article 24 – Dépositaire**

« La société de gestion désignera un dépositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité.»

Nouvelle rédaction :**Article 24 – Dépositaire**

« La Société de Gestion désignera un dépositaire pour la Société, en application des dispositions de l'article L. 214-24-4 et suivants du Code monétaire et financier, ce dépositaire devant être agréé par l'AMF.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par l'article L. 214-24-10 et suivants du Code monétaire et financier.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société et des associés dans les conditions fixées par l'article L. 214-24-10 et suivants du Code monétaire et financier.»

45^{ème} résolution**Modification de l'article 26 des statuts « Assemblées Générales »**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 26 des statuts « Assemblées Générales » comme suit :

Article 26 – Assemblées Générales**«1. Convocation**

Les assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance, le commissaire aux comptes, un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, et par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par un avis de convocation au BALO et par lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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 quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R 214-138 du code monétaire et financier et notamment l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- a. les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années.
- b. les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires

2. Ordre du jour

L'ordre du jour de l'Assemblée, indiqué dans la lettre de convocation, est arrêté par l'auteur de la convocation. Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera les dispositions de l'article R 214-138II du code monétaire et financier.

3. Participation aux décisions

tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

4. Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

5. Réunion de l'Assemblée

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion, ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par l'auteur ou l'un des auteurs de la convocation, quand elle est convoquée par le Commissaire aux comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

6. Feuille de présence

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R 214-145 du code monétaire et financier et à laquelle sont annexés les pouvoirs et un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet. »

Nouvelle rédaction :

Article 25 – Assemblées Générales

« L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux modalités indiquées par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes.

Elle peut se tenir au siège social, en tout autre lieu de la région Île-de-France ou, pour tout ou partie, par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.

Les Assemblées sont qualifiées d'Assemblées Générales Ordinaires :

Elle délibère notamment sur les points suivants :

- L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales ;
- Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes ;
- Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices ;

- Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance ;
- Les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert immobilier ;
- Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 16 des statuts ;
- Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants ;
- Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les Assemblées sont qualifiées d'Assemblées Générales Extraordinaire :

Elle délibère notamment sur les points suivants :

- L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société ;
- Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public ;
- L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

1. Convocations

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (ci-après « BALO ») et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la réglementation.

L'avis et la lettre de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées au R. 214-138 I du Code monétaire et financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

A défaut, elles peuvent être convoquées par :

- Par le Conseil de Surveillance,
- Par le ou les Commissaires aux Comptes,
- Par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Par les liquidateurs.

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze (15) jours.

3. Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Conformément aux dispositions du R. 214-144 du Code monétaire et financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion ;
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- La ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration ;
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années,
- Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R. 214-138 II du Code monétaire et financier et en respectant les prescriptions stipulées dudit article.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

4. Tenue des assemblées – représentation – vote par correspondance

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit choisir un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire.
- Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L. 214-105 et les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Code monétaire et financier. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. Et y sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

5. Délibération

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, y compris par voie électronique. Conformément à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

6. Consultation écrite

En dehors des cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle juge nécessaire, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire parvenir par écrit leur vote à ladite Société de Gestion.

Les décisions collectives prises par consultation écrite sont adoptées à la majorité des voix exprimées, sans condition de quorum.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédigera le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

7. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuille est interdite.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par un membre de la Société de Gestion ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

8. Disposition commune relative à la télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-137 du Code monétaire et financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine Assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'Assemblée Générale. »

46^{ème} résolution

Suppression de l'article 25 des statuts « Décisions collectives »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 25 des statuts « Décisions collectives ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées Générales ».

47^{ème} résolution

Suppression de l'article 27 des statuts « Pouvoirs des Assemblées Générales »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 27 des statuts « Pouvoirs des Assemblées Générales ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées Générales ».

48^{ème} résolution

Suppression de l'article 28 des statuts « Consultations écrites »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 28 des statuts « Consultations écrites ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées Générales ».

49^{ème} résolution

Suppression de l'article 29 des statuts « Procès-verbaux »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 29 des statuts « Procès-verbaux ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées Générales ».

50^{ème} résolution

Suppression de l'article 30 des statuts « Information des associés »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 30 des statuts « Information des associés ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées Générales ».

51^{ème} résolution

Modification de l'article 31 des statuts « Année sociale »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 31 des statuts « Année sociale » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 31 – Année sociale

« L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social a commencé le jour de la constitution de la Société et s'est terminé le 31 décembre 1989. »

Nouvelle rédaction :

Article 26 – Exercice social

« L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

La Société de Gestion établit, chaque année au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle. »

52^{ème} résolution

Modification de l'article 32 des statuts « Inventaire et comptes sociaux »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 32 des statuts « Inventaire et comptes sociaux » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 32 – Inventaire et comptes sociaux

« Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales. Il est notamment dressé à la fin de chaque exercice social, par les soins de la Société de Gestion, un inventaire général de l'actif et du passif existant à cette date, un compte de résultat, un bilan et des annexes.

La Société de Gestion établit, en outre, un rapport de gestion exposant la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes et le bilan sont établis chaque année, selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

En cas de proposition de modification, l'Assemblée Générale, au vu des comptes établis selon les formes et les méthodes tant anciennes que nouvelles et sur le rapport de la Société de Gestion, se prononce sur les modifications proposées.

L'amortissement du patrimoine immobilier locatif pourra se faire sur la constatation de dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

Les amortissements des frais d'acquisition du patrimoine immobilier, les amortissements des frais d'augmentation de capital et éventuellement les amortissements du patrimoine immobilier pourront être prélevés sur la prime d'émission.

Ces prélèvements seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.»

Nouvelle rédaction :

Article 27 – Inventaire et comptes sociaux

« Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public.

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion établit un inventaire ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

La Société de Gestion établit en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sont également arrêtées par la Société de Gestion à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.»

53^{ème} résolution

Modification de l'article 34 des statuts « Répartition des bénéfices »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 34 des statuts « Répartition des bénéfices » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 34 – Répartition des bénéfices

« L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Le total des bénéfices distribuables et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercice clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes;
- ou, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux comptes fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

En présence de titres démembrés, le bénéfice social courant correspondant aux bénéfices courants et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra à l'usufruitier; le bénéfice exceptionnel correspondant aux seules cessions; d'éléments d'actifs immobilisés reviendra au nu-propriétaire.

- La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes par leur versement : à l'usufruitier en cas de versement du bénéfice social courant, à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire conclue entre eux ;
- au nu-propriétaire en cas de versement du bénéfice exceptionnel à charge pour lui d'en reverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire conclue entre eux ; ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit.»

Nouvelle rédaction :

Article 28 – Répartition des résultats

« Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué, s'il y a lieu, des pertes antérieures et augmenté, s'il y a lieu, des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels ou mensuels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

En présence de titres démembrés, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes (bénéfice social courant et exceptionnel) par leur versement à l'usufruitier à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire conclue entre eux. Ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit.»

54^{ème} résolution

Suppression de l'article 33 des statuts « Détermination des bénéfices »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 33 des statuts « Détermination des bénéfices ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées à l'article 28 intitulé « Répartition des résultats ».

55^{ème} résolution

Création de l'article 29 des statuts « Dissolution »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 29 des statuts « Dissolution » comme suit :

Nouvel article :

Article 29 – Dissolution

« Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la durée de la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.»

56^{ème} résolution

Création de l'article 30 des statuts « Liquidation »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 30 des statuts « Liquidation » comme suit :

Nouvel article :

Article 30 – Liquidation

« Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs, nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre, en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant toute la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, les quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.»

57^{ème} résolution

Création de l'article 31 des statuts « Contestations »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 31 des statuts « Contestations » comme suit :

Nouvel article :

Article 31 – Contestations

« Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du siège social. »

58^{ème} résolution

Création de l'article 32 des statuts « Election de domicile »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 32 des statuts « Election de domicile » comme suit :

Nouvel article :

Article 32 – Election de domicile

« Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social. »

59^{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 Lobineau - 75006 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-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

Dépositaire

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

Directive AIFM

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

Dividende

Sommes versées 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

Le Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (DVM) correspond au rapport entre les dividendes bruts versés aux associés et le prix acquéreur moyen de la part au cours de la même année. Depuis le 1er janvier 2022, il a été remplacé par le Taux de Distribution.

E

ESG

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

Expertise immobilière

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

F

Frais de gestion

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

Franchise de loyer

La franchise de loyer est un mécanisme de gré-à-gré, convenu entre le bailleur et le preneur qui prévoit une gratuité des loyers pendant une période définie. Il est à noter que la franchise de loyer s'applique exclusivement sur les loyers et non sur les charges.

G

Gré à gré

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

I

IEIF (Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière)

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

Immobilier d'entreprise

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

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

Levier AIFM :

Le levier AIFM d'une SCPI correspond au ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées. Selon la méthode brute, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires et diminuée de la trésorerie. Selon la méthode de l'engagement, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires.

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.

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.

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 cession. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

Provision pour gros entretiens (PGE)

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

Provisions pour dépréciation des créances douteuses

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

R

Rapport annuel

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

Rendement Global Immobilier (RGI)

Il permet une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCI 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 ou en immobilier résidentiel.

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 marché (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'ajoutent 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.



www.aestiam.com

Service relation clients :

01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com

S.A.S au capital de 400 000 €

RCS PARIS n°642 037 162 - N° Intercommunautaire : FR55 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 , mis à jour le 4 juin 2024

Siège social : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris