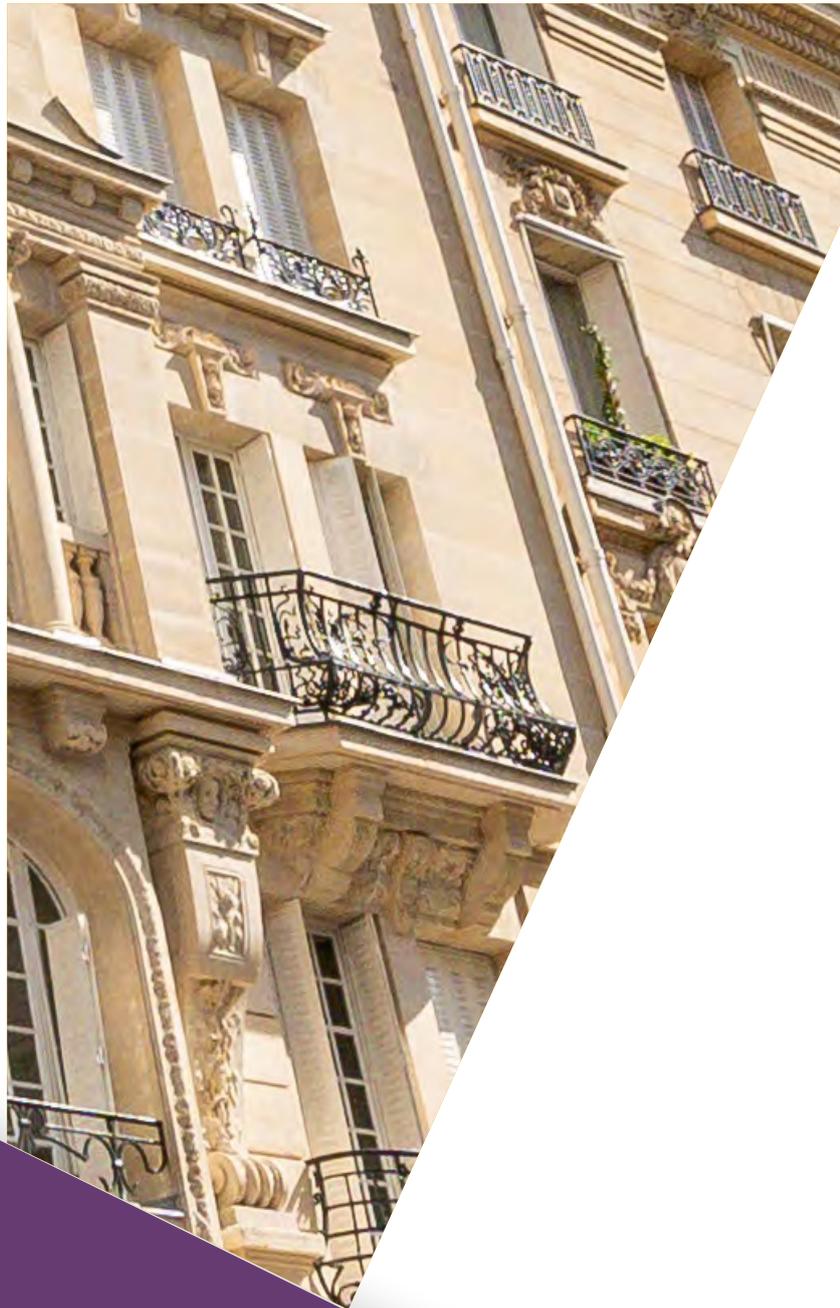




Rapport
annuel

20
21



Pierrevenus
SCPI à capital variable

Pierrevenus

Date de création (RCS) **28 Octobre 1988**

N° d'immatriculation RCS **348 480 849 RCS Paris**

Durée statutaire **50 ans**

N° visa AMF SCPI n° **08-16 du 7 octobre 2008**

Capital statutaire maximum **145 350 000€**

Type de SCPI **Diversifiée**

Capital **Variable**

1	ÉDITO	2
	CHIFFRES CLÉS _____	3
2	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	6
	TABLEAU CHIFFRES CLÉS _____	14
	MARCHÉ DES PARTS _____	15
	PATRIMOINE _____	18
	RÉGIME FISCAL DES REVENUS _____	28
3	COMPTES DE L'EXERCICE	30
4	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	48
5	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	52
6	ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	58
7	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	68
8	GLOSSAIRE	74

ÉDITO

Alexandre Claudet
Président



L'année 2021 a été dynamique pour Pierrevenus, que ce soit en matière d'asset management immobilier ou en termes d'investissements et arbitrages. Dans un marché toujours marqué par la pandémie, l'activité de relocation et de renouvellement des baux est restée animée, tandis que deux actifs étaient cédés, un immeuble de bureaux à Vandoeuvre-lès-Nancy et un plateau de bureaux à Levallois-Perret. Côté investissement, c'est un commerce loué avec une période ferme à une enseigne spécialisée dans le déstockage de marques qui est venu grossir les rangs d'un patrimoine bien diversifié.

Dans ce contexte, le dividende 2021 est en hausse de 8,4 % par rapport à l'année précédente ce qui porte le dividende annuel à 10,83 euros. Les valeurs d'expertises, quant à elles, sont en hausse de 2,4 % à périmètre constant.

Votre SCPI Pierrevenus bénéficie en effet d'un patrimoine très diversifié, principalement investi en bureaux et au deux tiers parisien et francilien. Ce sont autant d'atouts qui lui ont permis de résister durant la pandémie et qui offrent de belles perspectives de rebond pour 2022. Ainsi, votre SCPI est très bien positionnée pour saisir les opportunités d'investissements qui apparaîtront au cours des mois à venir, comme le prouve l'acquisition au cours du premier trimestre 2022, de deux ensembles commerciaux loués à des enseignes nationales de premier plan, à Epagny, dans la dynamique agglomération d'Annecy (74).

A l'heure où nous rédigeons cet éditto, le président de la République, Emmanuel Macron, vient d'être réélu pour un second mandat avec pour conséquence première de rassurer la sphère financière et de maintenir une stabilité économique. C'est ainsi qu'à l'heure où de nouvelles interrogations se font jour, à la suite de la guerre en Ukraine et de son impact sur l'économie mondiale, AESTIAM est en mesure d'envisager l'avenir avec sérénité. Comme toujours, dans le respect de notre philosophie et de nos valeurs de prudence et de bonne gestion de votre épargne, nous restons attentifs aux différents impacts sur l'économie réelle et les marchés immobiliers et notamment aux effets inflationnistes. Toutefois, c'est avec la conviction de nous appuyer sur de solides fondations que nous intégrons les évolutions des modes de consommation, économiques et politiques dans notre gestion et notre développement.

Capitalisation
au 31/12/2021



210 M€

Nombre de
baux



104

Années
d'existence



34

Taux de Distribution*

4,12%

TRI* 20 ans

7,73%



«2021 a été une année dynamique pour Pierrevenus, son patrimoine et ses performances.»



92,39%

TOF* moyen

Dividende
brut versé

10,83€

+8,4% par rapport
à 2020



71 jours

de Report à Nouveau*
(RAN)

*L'ensemble des définitions sont accessibles dans le glossaire

VOTRE SCPI & VOUS

Être préparé aux enjeux de demain

Somprathana Truong
Responsable de la
Relation Clients



"Avec 18 000 associés qui nous font confiance, AESTIAM met en place les outils digitaux pour mieux vous accompagner au quotidien."

MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

Depuis plus de 30 ans, votre Société de Gestion vous propose des solutions d'épargne en immobilier collectif avec une seule préoccupation : **la valorisation de votre épargne à moyen long terme et la pérennité de vos revenus.**

Avec une capitalisation s'élevant à 1,2 milliard d'euros, près de 18 000 associés et plus de 500 actifs immobiliers sous gestion représentant une surface de 480 000 m², **notre gamme de produits se distingue de manière significative du marché, dans l'optique d'optimiser et pérenniser votre épargne...**

Chez AESTIAM, nous misons sur l'excellence de nos collaborateurs et partenaires, en intégrant l'ensemble des métiers liés à la gestion immobilière (Asset et Property Management) afin de conserver une proximité optimale avec tous nos interlocuteurs et vous garantir une information transparente.

► 5 SCPI complémentaires aux caractéristiques uniques

Aestiam Placement Pierre

Aestiam Cap'Hébergimmo

Aestiam Pierre Rendement

Pierrevenus

Le Patrimoine Foncier

LA SCPI, UN INSTRUMENT D'ÉPARGNE QUI S'ADAPTE À VOS OBJECTIFS

Détenir des parts dans une SCPI est un autre moyen d'investir dans l'immobilier par rapport à l'achat classique d'un bien. Les SCPI sont des sociétés non cotées en bourse qui ont pour objet exclusif d'investir l'épargne collectée auprès d'un grand nombre d'investisseurs dans l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier dédié à la location.

Elles font partie de la grande famille des fonds ou organismes de placements collectifs (OPC).



Le + :

Les différentes modalités de souscription aux SCPI d'AESTIAM : à crédit, en démembrement temporaire ou viager, ...

DES OUTILS À VOTRE SERVICE...

Pour vous faciliter la vie et être au plus proche de votre épargne, AESTIAM vous accompagne avec une gamme complète de services...

Un **extranet sécurisé** qui vous permet de consulter en temps réel les caractéristiques de votre patrimoine, vos informations et documents mais également de nous faire part de vos modifications d'adresse, de RIB ou encore de situation familiale. Il vous permet également de paramétrer l'ensemble de votre expérience avec AESTIAM, comme la dématérialisation des échanges, l'envoi par mail de la distribution de revenus, des bulletins d'information, de la fiscalité, ou encore des convocations aux Assemblées générales.

Pour vous y connecter, rendez vous sur le site internet www.aestiam.com

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

Pour rappel, vous pouvez contacter notre Direction relation clients par mail scpi@aestiam.com ou par téléphone au 01 55 52 53 16.

Une communication fondée sur la confiance

Mélessende Debarge
Responsable Marketing
et Communication



"Chez AESTIAM, le client est au centre de notre activité. C'est pourquoi nous avons à cœur de vous fournir une information claire et transparente qui soit également facile d'accès."

2 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'année 2021 a été dynamique pour Pierrevenus, que ce soit en matière d'asset management immobilier ou en termes d'investissements et arbitrages. Dans un marché toujours marqué par la pandémie, l'activité de relocation et de renouvellement des baux est restée animée, tandis que deux actifs étaient cédés, un immeuble de bureaux à Vandoeuvre-lès-Nancy et un plateau de bureaux à Levallois-Perret. Côté investissement, c'est un commerce loué avec une période ferme à une enseigne spécialisée dans le déstockage de marques qui est venu grossir les rangs d'un patrimoine bien diversifié.

Dans ce contexte, le dividende 2021 est en hausse de 8,4 % par rapport à l'année précédente ce qui porte le dividende annuel à 10,83 euros. Les valeurs d'expertises, quant à elles, sont en hausse de 2,4 % à périmètre constant.

Votre SCPI Pierrevenus bénéficie en effet d'un patrimoine très diversifié, principalement investi en bureaux et au deux tiers parisien et francilien. Ce sont autant d'atouts qui lui ont permis de résister durant la pandémie et qui offrent de belles perspectives de rebond pour 2022. Ainsi, votre SCPI est très bien positionnée pour saisir les opportunités d'investissements qui apparaîtront au cours des mois à venir, comme le prouve l'acquisition au cours du premier trimestre 2022, de deux ensembles commerciaux loués à des enseignes nationales de premier plan, à Epagny, dans la dynamique agglomération d'Annecy (74).

4 bis rue Lord Byron 75008 PARIS



LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

2021 : un environnement marqué par une sortie progressive de la pandémie et un rebond économique

L'économie mondiale a appris à vivre sous des contraintes liées à la pandémie et le rebond de la croissance est aussi vigoureux que la chute avait été spectaculaire. Malgré l'apparition de nouveaux variants et bien que les mesures sanitaires et les restrictions de la mobilité aient été régulièrement réactivées au cours de l'année, nous sommes dirigés vers une sortie de crise marquée par le rebond, grâce à la généralisation de la vaccination et l'adaptation des comportements.

Au niveau mondial, le PIB mondial progresse de 5,7% mais révèle des disparités entre zones géographiques, pays et secteurs d'activité. L'économie américaine a rebondi plus vite que celle de la zone euro, à la faveur de soutiens budgétaires plus massifs, mais connaît dès la fin de l'année une inflation plus élevée. La reprise chinoise est, quant à elle, freinée par une demande intérieure atone et une stratégie sanitaire plus restrictive. Au Royaume-Uni, la hausse des difficultés de recrutement – similaires dans la plupart des pays occidentaux – est accentuée par le Brexit et les échanges extérieurs demeurent très dégradés.

Au sein de la zone euro, la fin de l'année 2021 est également contrastée selon les pays et la croissance économique s'établit à 5,2% sur l'année 2021 (Source : Eurostat). Les contrastes entre les pays reflètent en partie des différences structurelles, l'empreinte de la crise reste marquée sur certains secteurs (hébergement-restauration par exemple) alors que d'autres rencontrent des problèmes d'approvisionnement (industrie manufacturière et en particulier l'automobile). L'économie espagnole, parmi les plus affectées par la pandémie, a nettement progressé (+5,0%) mais reste largement en deçà de son niveau d'avant-crise tandis que le PIB allemand n'a progressé que de 2,7%. De leur côté, les économies italienne et française ont progressé à peu près au même rythme, avec une croissance de 6,6% du PIB pour la première et de 7% pour la seconde.

En France, l'économie progresse donc avec un PIB de 7% d'après l'INSEE sur l'année 2021 (après - 8% en 2020), bien au-dessus de nos voisins européens, tandis que les créations d'emplois sont toujours aussi dynamiques, permettant au taux de chômage de passer sous la barre des 8%.

La consommation a fortement progressé au cours de 2021, à +4,5%, se rapprochant de son niveau d'avant-crise. Un dynamisme marqué par le rebond des dépenses dans les secteurs auparavant soumis aux restrictions sanitaires (hébergement-restauration, transports, loisirs etc.)

Du côté des biens, le regain de dépenses observé s'est confirmé pour les équipements électroniques et informatiques, tandis que les achats de véhicules et produits industriels se sont dégradés. Le taux d'épargne des ménages, après avoir fortement augmenté au plus profond de la crise, s'est progressivement réduit, de même que l'investissement des ménages qui a progressé fin 2021 mais devrait légèrement reculer au cours du premier semestre 2022 sous l'effet du repli des livraisons de logements neufs et du ralentissement du rythme des transactions immobilières dans l'ancien. Par ailleurs, en 2021 le déficit de la balance extérieure s'élève à 84,7Mds€, il s'agit d'un record lié à l'augmentation des matières premières plus qu'à un changement structurel de l'économie française. Ainsi, nous constatons un rebond des échanges commerciaux en 2021 par rapport à 2020. Néanmoins, les exportations (+17%) françaises ont moins progressé que les importations (+18,8%).

Une année marquée par le retour de l'inflation : la sphère financière dans l'expectative

A l'image de 2020, l'année 2021 a été riche en rebondissements pour les marchés financiers. Entre généralisation de la vaccination, reprise économique mondiale mais aussi l'apparition de nouveaux variants et une envolée de l'inflation en début d'année 2022, s'en est suivie une grande incertitude quant aux actions des banquiers centraux, entraînant des épisodes de volatilité accrue sur les marchés actions et obligataires.

Ainsi, si l'économie française a connu une nette amélioration en 2021 (+7% de croissance du PIB, contre +5,2% en moyenne pour la zone Euro), le rebond a été limité par une pression haussière sur les prix, résultat d'une perturbation des chaînes logistiques due aux conséquences de la pandémie mais aussi à la guerre en Ukraine.

Les marchés obligataires ont d'ailleurs connu de forts volumes d'émissions au cours de l'année, le Trésor américain ayant emprunté 18 000 milliards de dollars à fin novembre 2021 tandis que, pour les États européens, le niveau s'établit à 1 250 milliards d'euros, en ligne avec l'année précédente. L'Union européenne a également levé 71 milliards d'euros d'obligations à moyen et long terme. Les titres privés n'étaient pas en reste avec près de 5 500 milliards de dollars levés dans le monde.

L'OAT 10 ans affiche un taux à 0,20 % en fin d'année, en hausse par rapport au taux de -0,34% à fin 2020 mais bien en-dessous des niveaux pré-COVID, au-delà des 1%.

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

Perspectives 2022

Au premier trimestre 2022, le PIB est resté stable, selon l'Insee, qui a revu à la hausse de 0,1 point la croissance au dernier trimestre 2021 à 0,8 %. Au printemps 2022, le PIB français se situerait alors à 1,4 % au-dessus de son niveau d'avant-crise. Les analystes tablent sur des projections 2022 positives avec de nouveau une croissance de +2,7% et un taux de chômage en baisse constante retrouvant durablement ses niveaux les plus bas des 25 dernières années. La croissance du PIB attendue pour 2022 s'établit donc à +4,2% avec une inflation estimée en France à +2,5% en 2022.

Si la gestion de l'inflation demeurera un débat central, la BCE semble disposée à maintenir une politique monétaire accommodante et des taux bas sur le prochain exercice.

Si les taux directeurs des États-Unis et du Royaume-Uni pourraient croître en 2022, celui de la zone Euro devrait rester à -0,50% jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance. Les taux d'intérêts des obligations d'État pourraient également anticiper une remontée, mais celle-ci restera modérée.

Le Marché des SCPI en 2022

A la fin de l'année 2021, la capitalisation des SCPI atteignait 78,4 milliards d'euros soit une hausse de plus de 10 % par rapport à l'année précédente.

L'année 2021 a été marquée par un niveau de collecte des SCPI soutenu malgré le contexte de crise sanitaire. En effet, avec plus de 7,4 milliards d'euros collectés sur l'année elle constitue la deuxième plus forte collecte de l'histoire des SCPI confirmant l'intérêt des épargnants pour la pierre-papier. Ce niveau de collecte s'explique par un fort rebond au cours du quatrième trimestre avec 2,2 milliards d'euros et une collecte importante sur les SCPI Santé & éducation qui représentent près de 25% de la collecte annuelle 2021.

Le marché secondaire est en constante progression avec un montant de 1,3 milliards d'euros en 2021. Le pourcentage des parts en attente continue d'évoluer sur ses plus bas niveaux historiques.

Du côté performance, un nouveau mode de calcul a été mis en place et vous est décrit en annexe. A noter que les SCPI Immobilier d'entreprise ont amélioré leurs niveaux de distribution pour atteindre 4,49 % contre 4,26 % en 2020.

Le volume des investissements réalisés par les SCPI est, une nouvelle fois, en baisse par rapport à 2020. Effectivement elles ont réalisé pour 7,8 milliards d'euros d'acquisitions en 2021, contre 8,4 milliards d'euros en 2020 en favorisant la classe d'actif bureaux (67 %), EHPAD (13%) et locaux commerciaux (11 %) et en ciblant l'étranger pour 34 %, l'Île de France pour 31 % et 30 % en régions. Le volume

des actifs arbitrés au cours de l'année est légèrement en hausse (1,5 milliard d'euros vs 1,2 milliard d'euros en 2020) et centré sur du bureau (66 %) situé principalement en Île de France (46 %).

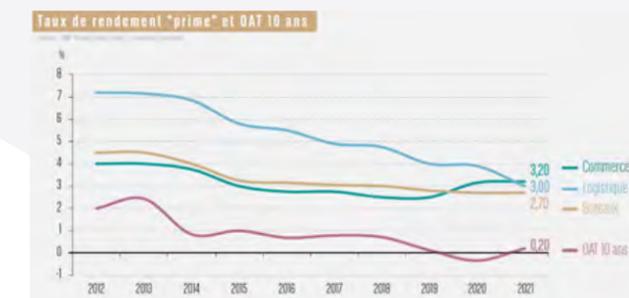
Le Marché Immobilier en France en 2021

Investissement :

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, en France, en 2021, a poursuivi son évolution positive au cours du 4ème trimestre pour atteindre un total d'investissement en immobilier d'entreprise de 26,7 milliards d'euros, en baisse de 8% sur l'année et légèrement en-dessous de la moyenne décennale à 28,2 milliards d'euros. Cette évolution timide s'explique par un démarrage plus lent en début d'année ainsi que le faible nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros – 60 au total – par rapport aux cinq dernières années. Face aux nouveaux modes de travail engendrés par la crise sanitaire, les bureaux, qui représentent 60% des volumes, ont été les plus touchés. Cela se traduit dans les chiffres par une baisse de 17% des volumes (15,7 milliards d'euros) par rapport à l'exercice précédent. Si la baisse est plus marquée en Île de France (-23%), les marchés régionaux se portent très bien avec plus de 3 milliards investis en 2021 (+19% vs 2020), notamment à Lyon, Bordeaux, et Lille. L'immobilier industriel continue d'enregistrer un nouveau record historique avec 6,7 milliards d'euros engagés en logistique et locaux d'activité en France en 2021, soit 25% des montants totaux en immobilier d'entreprise, contre 15% l'an dernier et moins de 10% avant 2018.

Concernant les taux « prime », ils se contractent encore cette année ou se stabilisent sur l'ensemble des classes d'actifs excepté sur la typologie commerce, faute de transaction majeure.

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



source BNP PRE

LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Le Commerce : Déjà en développement avant la crise sanitaire, les concepts favorisant la réduction du temps de livraison entre le passage d'une commande et sa réception par le client sont en plein essor. Ces acteurs (Gorillas, Flink, Getir) appartiennent au secteur du quick commerce.

Provenant du monde de la tech et de la data, ces acteurs plutôt internationaux investissent les métropoles pour défier les géants de la distribution alimentaire. La croissance du secteur repose sur l'investissement dans leurs capacités logistiques (flottes de scooters et de vélos électriques) et immobilières (déploiement de dark stores). Ces derniers sont des magasins non accessibles aux publics, mesurant environ 200-300 m², et contenant un nombre maîtrisé de références.

Avec plusieurs questions pour la fréquentation des rues commerçantes. Les municipalités se positionnent généralement contre, face au danger que pourrait constituer le développement à grande échelle sur la fréquentation des rues piétonnes

L'Hôtellerie : le désir de recréer du lien que nous constatons dans les bureaux se retrouve également dans l'hôtellerie avec des impacts profonds sur l'architecture mais aussi les services proposés, qui visent désormais à faire vivre une vraie expérience aux clients en insistant sur le partage et la dimension « lifestyle ». Cela se traduit par un renforcement de l'offre de services de type conciergerie et une part plus large accordée aux espaces « communs », où créer du lien.

D'autre part, l'hôtel devient aussi une annexe du bureau, en lien avec la nouvelle dimension nomade du travail. Cela se traduit par un changement dans la manière de penser la nuitée et par le développement de forfaits destinés aux salariés qui viennent régulièrement passer quelques jours par semaine dans une ville pour y travailler et dont l'hôtel devient, de facto, une deuxième maison.

L'immobilier responsable : c'est une tendance de fond qui gagne en ampleur et se traduit par une volonté holistique d'intégrer une démarche ESG et ISR dans les investissements mais aussi dans la gestion immobilière : recherche de neutralité carbone, répondre au décret tertiaire, anticiper les impacts de la loi climat.

L'immobilier est en constante évolution, en phase avec les évolutions de la société et les modes de vie. Nous avons ainsi à cœur d'intégrer ces changements dans la considération de nos investissements et de notre politique d'arbitrage et d'adopter une vision à long terme qui nous permette d'évoluer en phase avec le marché en limitant notre impact environnemental.

2021, l'année du rebond pour Pierrevenus

Pierre Ballu
Directeur du
Fund Management



"2021 a été l'année du rebond pour Pierrevenus. Sa diversification et son positionnement équilibré par secteur et typologie d'actifs lui permet d'affirmer son dynamisme, au sein d'un marché immobilier qui retrouve ses marques au sortir de la pandémie."



TABLEAU CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2021

	Global	Par part
Capital social	114 120 558 €	153,00 €
Nombre de parts	745 886	
Nombre d'associés	206	
Valeur vénale / Expertise	199 745 000 €	267,80 €
Valeur de réalisation	188 415 372 €	252,61 €
Valeur de reconstitution (pour les souscriptions inférieures à 250 000 €)	222 715 669 €	298,59 €
Prix de souscription : • souscriptions inférieures à 250 000 € • souscriptions supérieures à 250 000 €		281,94 € 263,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription < 250 000 €)	210 295 099 €	
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 2021 ⁽¹⁾		254,02 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2021 ⁽²⁾		251,61 €
Bénéfice ⁽³⁾	8 117 081 €	11,02 €
Distribution de dividendes 2021 ⁽³⁾	7 976 631 €	10,83 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2021)	1 580 694 €	2,12 €
Surface en m ²	60 888 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine	76	
Taux d'occupation financier moyen	88,25 %	
Taux d'occupation financier moyen réel (incluant les franchises et les actifs indisponibles pour arbitrages)	92,39 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2021 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 96,58 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2021 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 95,67 %

(3) Base de 736 505 parts en jouissance sur toute l'année

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 2021 est de 114 120 558 €. Il est divisé en 745 886 parts de 153 € de nominal. Le capital est réparti entre 206 associés, les parts étant détenues à hauteur de 93 % par des personnes morales et 7 % 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
2017	104 208 759 €	27 522 102 €	681 103	179	44 €	268,00* €
2018	108 621 891 €	7 818 798 €	709 947	189	310 €	276,58** €
2019	111 985 137 €	6 192 149 €	731 929	200	8 998 €	281,94** €
2020	112 206 834 €	408 531 €	733 378	205	11 653 €	281,94** €
2021	114 120 558 €	3 526 506 €	745 886	206	-	281,94** €

* prix pour les souscriptions inférieures à 100 000 € jusqu'en 2017

** prix pour les souscriptions inférieures à 250 000 € à partir de 2018

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2021, le prix de souscription était fixé à :

du 1 ^{er} Janvier au 31 Décembre 2021	
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

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	268,00* depuis le 01/07/17	276,58** depuis le 01/07/18	281,94** depuis le 01/07/19	281,94**	281,94**
Prix de souscription net acquéreur au 1 ^{er} janvier	265,86*	268,00**	276,58**	281,94**	281,94**
Variation du prix de la part	+ 3,20 %	+ 1,94 %	-	-	
Variation totale	+ 5,20 %				

* prix pour les souscriptions inférieures à 100 000 € jusqu'à 2017
** prix pour les souscriptions inférieures à 250 000 € à partir de 2018



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

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix moyen pondéré de la part pour les souscriptions < à 100 000 €* ou 250 000 €**	268,00*	276,58**	279,27**	281,94**	281,94**
Variation de prix moyen pondéré	+ 3,20 %	+ 0,97 %	+ 0,96 %	-	
Variation totale	+ 5,20 %				
Prix moyen pondéré de la part pour les souscriptions > à 100 000 €* ou 250 000 €**	248,27*	253,15**	262,88**	263,00**	263,00**
Variation de prix moyen pondéré	+ 1,76 %	+ 3,84 %	+ 0,05 %	-	
Variation totale	+ 5,93 %				

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 :

- 01/01/21 au 31/12/21 : prix de souscription en vigueur de 281,94 € diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion de 6 % soit 18,58 €, soit une valeur de retrait de 263,00 € par part.

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

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

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

Au cours de l'exercice 2021, il a été enregistré la souscription de 17 999 parts au nominal de 153 € et le retrait de 5 491 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 12 508 parts au nominal de 153 €, soit 1 913 724 €.

Au 31 décembre 2021, il y a 480 parts en attente de demande de retrait.

Évolution des demandes 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
2017	1 036	0,18 %	-
2018	2 230	0,33 %	-
2019	30	0,004 %	-
2020	17 269	2,36 %	-
2021	5 491	0,75 %	480

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 Piervenues se compose au 31 décembre 2021 de 76 actifs immobiliers représentant une surface totale de 60 888 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 162 279 091 €.

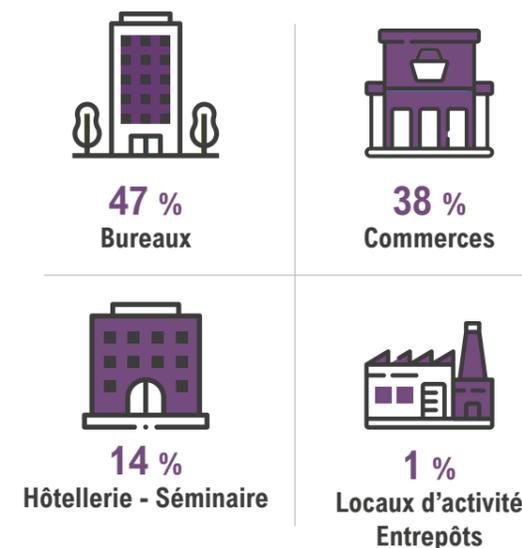
BPCE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2021 à 199 745 000 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2021, c'est-à-dire sans tenir compte de l'acquisition et de la cession détaillées au point II-A ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 194 265 000 € en 2021 contre 189 746 000 € en 2020, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 2,38 %.

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 DE NOS ACTIFS



La SCPI diversifiée et résiliente

Bruno Pauly
Directeur du Développement



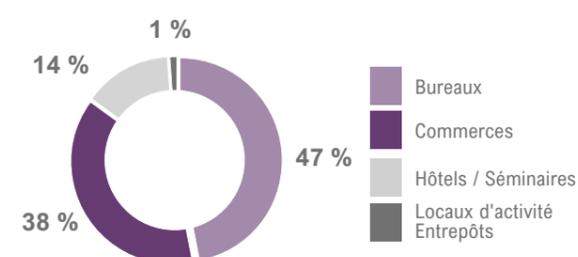
"Une SCPI au positionnement équilibré, qui lui permet d'afficher un Taux de Distribution à 4,12 %, avec un TRI à 5 ans à 4,17 % supérieur à la moyenne du marché (3,78 % - IEIF), et d'offrir de belles perspectives à long terme."

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

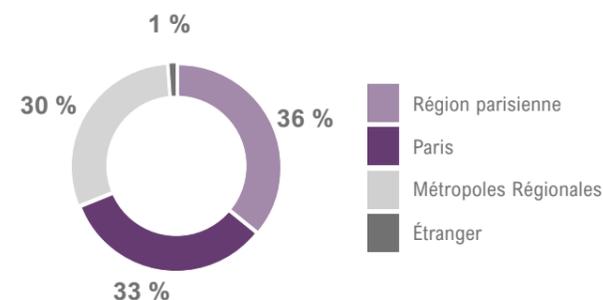
Répartition Géographique					
	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	
Répartition Sectorielle					TOTAL
BUREAUX	32 409 600 € 16%	53 150 000 € 27%	7 924 700 € 4%		93 484 300 € 47%
COMMERCES	34 340 400 € 17%	17 020 000 € 9%	24 084 000 € 12%		75 444 400 € 38%
SEMINAIRES / HÔTELS			26 695 000 € 13%	1 890 000 € 1%	28 585 000 € 14%
LOCAUX D'ACTIVITES / ENTREPÔTS			2 231 300 € 1%		2 231 300 € 1%
TOTAL	66 750 000 € 33%	70 170 000 € 36%	60 935 000 € 30%	1 890 000 € 1%	199 745 000 € 100 %

Valeurs en euros

Répartition sectorielle



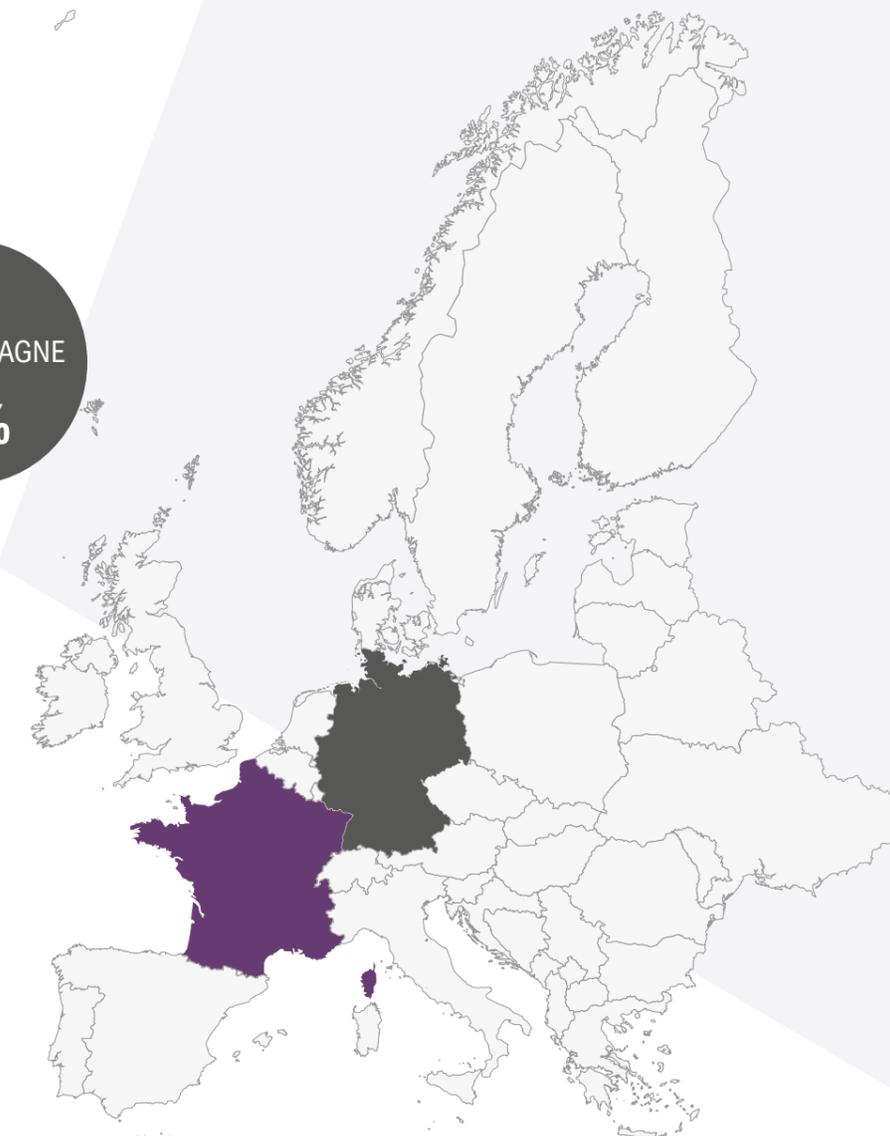
Répartition géographique



FRANCE
99%

ALLEMAGNE
1%

dont :
Paris 33 %
Région parisienne 36 %
Métropoles régionales 30 %



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. Évolution du patrimoine immobilier

Acquisition : Lors de l'exercice 2021, la SCPI a réalisé une acquisition.

	En € droits & frais inclus
1495 avenue d'Espagne à PERPIGNAN (66) Commerces de 2 860 m ² acquis en août 2021	5 893 906 €

Cessions : Lors de l'exercice 2021, la SCPI a réalisé deux cessions.

	En € Net vendeur
L'Escurial à VANDOEUVRE LES NANCY (54) Bureaux de 3 539 m ² cédés en janvier 2021	1 570 000 €
55 rue Raspail à LEVALLOIS PERRET (92) Bureaux de 609 m ² cédés en octobre 2021	4 000 000 €

Avenue d'Espagne | PERPIGNAN

L'actif bénéficie d'un flux de véhicules important et d'une excellente visibilité et accessibilité. Il se situe sur l'un des axes de circulation les plus empruntés de la ville qui relie en moins de 10 mn le centre ville à la zone commerciale leader de l'agglomération, située plus au sud, le centre commercial Porte d'Espagne. Il bénéficie d'une zone de chalandise de 468 000 habitants. Stokomani est une chaîne française de magasins de déstockage de marques. Fondée en 1961, la chaîne possède aujourd'hui 115 magasins répartis dans toute la France.



Une stratégie d'acquisition à long terme

Frédérique Fauconnier
Directrice des Investissements et des Arbitrages



"Votre SCPI a enrichi son patrimoine grâce à l'acquisition d'un local commercial à Perpignan (66). Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de la SCPI de renforcer son allocation en commerces notamment dans des zones commerciales puissantes."

B. Gestion locative

Le marché locatif toujours marqué par la pandémie, a nécessité une nouvelle fois des négociations avec différents locataires, avec toujours cet objectif double : préserver les intérêts des associés de Pierrevenus en trouvant un équilibre entre l'exigence de paiement immédiat et total des loyers qui permet de distribuer un dividende, et le besoin d'accompagner ces locataires en difficultés économiques de telle manière que leur activité reste pérenne et permette de générer les loyers futurs qui seront la source du rendement à venir de votre placement.

Certains hôtels sont toujours en cours de négociation dans un cadre règlementé et contraint avec la participation d'un conciliateur et d'un mandataire ad hoc.

Cependant, concernant les actifs de séminaire, les négociations ont abouti à un accord équilibré avec des franchises représentant 2,5 mois de loyer en moyenne. La contrepartie est des allongements et renouvellement de baux. La durée résiduelle moyenne des baux (WALB) ressort après renégociation à 11 ans contre 8,5 ans.

Dans ce contexte, le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2021 de votre SCPI (loyers facturés / loyers facturables) ressort à 88,25 %.

Le montant des loyers quittancés en 2021 s'élève à 10 712 553 contre 11 458 973 € en 2020.

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

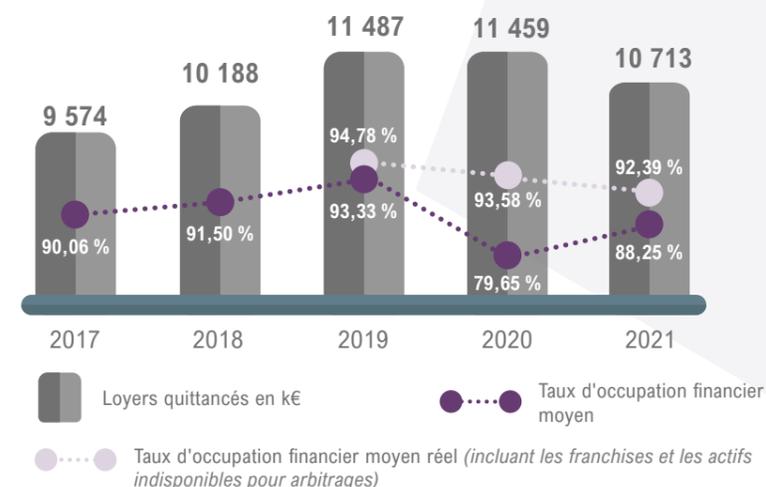
	2017	2018	2019	2020	2021
Loyers théoriques 100%	10 631 335	11 135 451	12 308 350	12 500 709	11 883 372
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	9 574 564	10 188 442	11 487 239	11 458 973	10 712 553
Variation	+ 6,41 %	+ 12,75 %	- 0,25 %	- 6,51 %	
Franchises covid-19	-	-	-	- 1 502 277	- 197 292
Taux d'occupation financier moyen	90,06 %	91,50 %	93,33 %	79,65 %	88,25 %
Taux d'occupation financier moyen réel (incluant les franchises et les actifs indisponibles pour arbitrages)	-	-	94,78 %	93,58 %	92,39 %

Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier (sur les 2 dernières années)

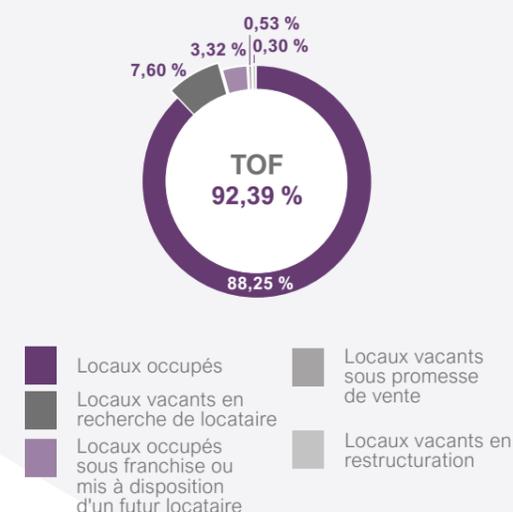
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2020	94,11 %	77,10 %	74,80 %	72,56 %
2021	84,21 %	89,76 %	90,65 %	88,33 %

Les surfaces libres représentent au 31/12/2021, 5 077 m² sur un total de 60 888 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

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



Taux d'occupation financier moyen 2021



TRAVAUX

I. PRINCIPAUX TRAVAUX REALISÉS 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 1 862 848 € au 31 décembre 2021, après une dotation de 643 627 € et une reprise de 958 696 € sur l'exercice.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 334 847 €.

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2021

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en K€
30.69	9/11 rue Hector G. Fontaine - 92600 ASNIERES SUR SEINE	Remplacement du système de climatisation - chauffage de l'immeuble, de la porte de parking, et mission de consultation des entreprises en vue de la réalisation des travaux sur l'ascenseur	359
30.44	Parc Club du Millénaire - 34000 MONTPELLIER	Travaux de remise en état du lot vacant, réfection des parties communes et des sanitaires Bâtiment 1, travaux sur toiture bat 1 et reprise des poutres béton de parement sur les bâtiments 1 et 9	148
30.46	5 rue de l'Ancienne Mairie - 92110 CLICHY	Travaux de remise en état d'un lot vacant	105
30.84	24/26 rue du Cotentin - 75015 PARIS	Appel de fonds syndic : travaux de ravalement et de rénovation énergétique	92
30.65	2/4/4bis rue Lord Byron - 75008 PARIS	Travaux de remise en état d'un lot vacant	33
30.67	Le Gray d'Albion - 06400 CANNES	Ouverture d'une porte dans la vitrine (travaux immobilisés)	30
30.37	4 rue de Castellane - 75008 PARIS	Appel de fond syndic : réfection chaufferie	22
30.47	Parc Club du Millénaire - 34000 MONTPELLIER	Remplacement de portes sur le bâtiment 3 et reprise des poutres béton de parements sur les bâtiments 3 et 5	20

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

La société de gestion a réalisé, dans cet immeuble en pleine propriété, développant une surface d'environ 1 263 m² en R+3, les travaux de remplacement complet du système de climatisation – chauffage vieillissant par un système de climatisation – chauffage réversibles avec installation de groupes en toiture et dans un local technique au rez de chaussée, ainsi que le changement de la porte de parking. Le montant des travaux s'est élevé à 358 992 Euros hors taxes, dont un montant de travaux immobilisés de 359 K€.



Un patrimoine préparé pour les enjeux de demain

Patrick Vermot
Directeur général adjoint en charge de la gestion immobilière



"L'équipe de gestion locative est impliquée au quotidien afin de poursuivre la nouvelle dynamique en termes de relocations et d'arbitrages."



Parc Club du Millénaire Bât 1 | MONTPELLIER

La société de gestion a réalisé dans ce bâtiment situé dans l'ASL du Parc Club du Millénaire, les travaux de remise en état avant relocation d'une surface de 326 m² environ au rez de chaussée, ainsi que la réfection des parties communes et des sanitaires de l'ensemble du bâtiment. Elle a également effectué des travaux de réfection partielle de la toiture et de reprise sur les poutres bétons des parements des bâtiments 1 et 9. Le coût total de ces travaux s'est élevé à un montant de 148 K€.

RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 8 117 081 € soit 11,02 € par part pour 736 505 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 10,83 € par part en 2021 pour une part en jouissance sur l'année entière.

Par ailleurs, une dotation de 140 450 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2021.

Enfin, conformément à la décision prise par les associés lors de l'Assemblée Générale mixte de Mai 2019 et aux statuts de votre SCPI, il a été décidé de doter le report à nouveau à

hauteur du report à nouveau par part au 31 décembre 2020, soit 1,93 € par nouvelle part souscrite, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2021 un montant de 24 152 € (1,93 € x 12 508 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2021 à la somme de 1 580 694 €, **soit 2,12 € par part sur une base de 745 886 parts au 31 décembre 2021.**

Répartition du résultat de l'exercice 2021

Résultat de l'exercice 2021	8 117 081 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2020	1 416 092 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	24 152 €
RÉSULTAT DISPONIBLE	9 557 325 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 10,83 € par part en jouissance sur l'année entière	
Soit un total de dividende versé proposé pour l'année 2021	- 7 976 631 €
Report à nouveau après affectation	1 580 694 €

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

Dividende versé au titre de l'année	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende	12,36	12,36	12,36	9,99	10,83
TDVM*** < à 100 000 €* ou < à 250 000 €**	4,61 %*	4,47 %*	4,43 %**	3,54 %**	3,84 %**
TDVM > à 100 000 €* ou > à 250 000 €**	4,98 %*	4,88 %*	4,70 %**	3,80 %**	4,12 %**
TD**** < à 100 000 €* ou < à 250 000 €**	4,64 %*	4,61 %*	4,46 %**	3,54 %**	3,84 %**
TD > à 100 000 €* ou > à 250 000 €**	4,98 %*	4,94 %*	4,79 %**	3,80 %**	4,12 %**
Prix moyen pondéré de la part < à 100 000 €* ou < à 250 000 €**	268,00*	276,58*	279,27**	281,94**	281,94**
Prix moyen pondéré de la part > à 100 000 €* ou > à 250 000 €**	248,27*	253,15*	262,88**	263,00**	263,00**

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

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	1,90	1,88	1,92	1,93	2,12

TAUX DE RENDEMENT INTERNE* (TRI)

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2016 → 2021	2011 → 2021	2006 → 2021	2001 → 2021
4,17 %	5,10 %	6,77 %	7,73 %

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

* Calcul effectué sur le prix de souscription inférieur à 100 000 € ou à 250 000 €.

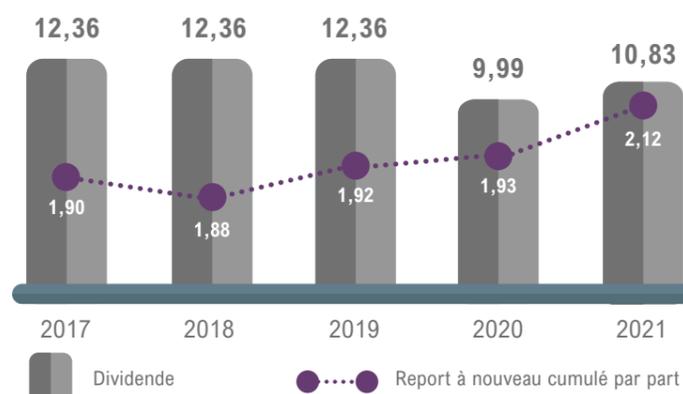
VALEUR COMPTABLE	Total Capitaux Propres après la distribution du 4 ^{ème} trimestre 2021 ⁽¹⁾	149 086 614	199,89 €/part*
VALEUR DE REALISATION	Valeur d'expertise HD des Immeubles ⁽²⁾	199 745 000	
	Total des autres Actifs nets	- 11 329 628	
	VALEUR DE REALISATION	188 415 372	252,61 €/part*
VALEUR DE RECONSTITUTION	Valeur de réalisation	188 415 372	
	Frais et droits d'enregistrement de 6,90% ⁽³⁾ ou 7,50% sur valeur d'expertise HD ⁽²⁾	14 656 775	
	Commission de souscription de 3 % HT	6 280 582	
	VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription supérieure ou égale à 250 000 €	209 352 729	280,68 €/part*
	Commission de souscription de 6 % HT, soit 7,20 % TTC	13 362 940	
	VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription inférieure à 250 000 €	222 715 669	298,59 €/part*

⁽¹⁾ La valeur comptable tient compte de la distribution du 4^{ème} trimestre d'un montant de 2 013 892 €.

⁽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 : 745 886

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



Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	% de total produits								
PRODUITS										
Recettes locatives brutes	14,93	96,55%	14,75	97,62%	16,12	99,52%	13,63	99,23%	14,28	99,26%
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	0,53	3,45%	0,36	2,38%	0,08	0,48%	0,11	0,77%	0,11	0,74%
TOTAL PRODUITS	15,46	100,00%	15,10	100,00%	16,20	100,00%	13,74	100,00%	14,38	100,00%

CHARGES

CHARGES EXTERNES										
Commission de gestion	0,91	5,91%	0,88	5,83%	0,95	5,86%	0,79	5,75%	0,79	5,51%
Autres frais de gestion	0,47	3,01%	0,51	3,38%	0,43	2,63%	0,69	5,00%	1,29	8,98%
Entretien du patrimoine	1,04	6,70%	0,43	2,85%	0,45	2,78%	0,62	4,53%	0,32	2,19%
Charges locatives non récupérables	0,92	5,96%	0,76	5,03%	0,60	3,68%	0,78	5,69%	1,18	8,23%
Sous-total	3,34	21,58%	2,59	17,09%	2,43	14,94%	2,88	20,96%	3,58	24,91%

AUTRES CHARGES

Amortissements nets du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres amortissements nets	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	0,24	1,54%	0,25	1,65%	1,99	12,28%	-0,26	-1,88%	-0,43	-2,97%
Autres provisions nettes	-0,53	-3,46%	-0,15	-0,99%	-0,68	-4,17%	-0,60	-4,36%	0,21	1,44%
Sous-total charges calculées	-0,29	-1,91%	0,10	0,66%	1,31	8,11%	-0,86	-6,24%	-0,22	-1,53%
TOTAL CHARGES	3,04	19,66%	2,68	17,75%	3,73	23,06%	2,02	14,72%	3,36	23,38%

RÉSULTAT COURANT	12,42	80,34%	12,43	82,25%	12,47	76,94%	11,71	14,72%	11,02	76,62%
Report à nouveau	1,96	12,66%	1,87	12,38%	1,99	12,26%	1,93	85,28%	1,96	13,59%
Variation du report à nouveau	0,63		0,06		0,11		0,06	14,05%	0,04	0,29%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,65	11,45%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	12,36	79,93%	12,36	81,80%	12,36	76,32%	9,99	72,73%	10,83	75,29%
Distribution exceptionnelle					1,02	4,39%	0,51	2,28%	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoires	12,36	79,93%	12,36	81,80%	12,36	76,32%	9,99	72,73%	10,83	75,29%

Les éléments de l'exercice 2021 sont établis pour 736 505 parts en jouissance (moyenne annuelle).

Les chiffres présentés ci-dessus sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.

Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2020	Variations 2021	Total au 31/12/2021
+ Fonds collectés	161 266	3 290	164 556
+ Cessions d'immeubles	13 713	5 350	19 063
+ Emprunts	15 000	-2 491	12 509
- Reconstitution R.A.N	-	-24	-24
- Commissions de souscription	-247	-	-247
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	-176 837	-6 260	-183 097
- Frais d'acquisition	-14 787	-524	-15 311
- Divers	-125	-15	-140
SOMME RESTANT À INVESTIR	-2 018	-675	-2 693

Évaluation du patrimoine de la société (en €)

Valeur de la société	2017	2018	2019	2020	2021
Capitaux propres au 31 décembre	134 376 543 197,29	138 168 179 194,62	143 313 913 195,80	144 968 009 197,67	149 086 614 199,89
Valeur comptable des immobilisations	140 077 242 205,66	151 145 491 212,90	164 512 655 224,77	160 444 033 218,77	162 279 091 217,57
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	165 212 655 242,57	181 177 100 255,20	200 472 000 273,90	195 246 000 266,23	199 745 000 267,80
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	160 715 589 235,96	169 071 357 238,15	179 996 123 245,92	182 047 893 248,23	188 415 372 252,61
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	190 932 634 280,33	201 460 090 283,77	214 662 564 293,28	215 114 463 293,32	222 715 669 298,59

Toutes les valeurs en violet figurant dans ce tableau sont les valeurs en €/part.
* pour les souscriptions inférieures à 100 000 € jusqu'à 2017 et à 250 000 € à partir de 2018

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				21					280
Montant total des factures concernées HT (en K€)	20	7	3	2	32	91	40	286	1 051
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,7%	0,2%	0,1%	0,1%	1,1%				
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						0,7%	0,3%	2,3%	8,5%

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

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

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

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

TRÉSORERIE

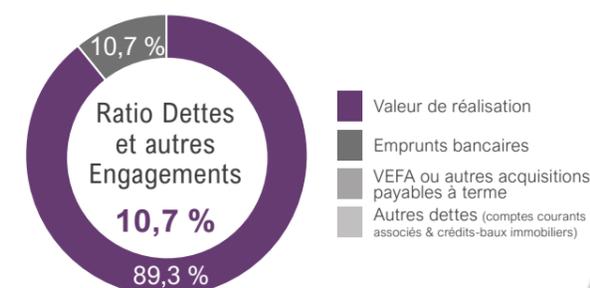
Au 31 décembre 2021, elle s'établit à 4 336 185 € avant la distribution du 4^{ème} trimestre 2021, qui s'élève à 2 036 269 €.

La SCPI dispose d'une autorisation d'emprunt d'un montant de 24 M€ auprès de la Caisse d'Épargne, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé du recours à l'emprunt à hauteur de 12,5 M€.

Recours à l'emprunt

La SCPI Piervenues est autorisée, conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 26 mai 2021 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.



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 1^{er} janvier 2018, s'applique un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % incluant à la fois les prélèvements sociaux de 17,2 % et l'imposition sur le revenu de 12,8 %. Ainsi, les revenus financiers mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

Les plus-values de cession qui découlent de la revente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement 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 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

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

- ▶ **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- ▶ **Non Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1^o de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2^o 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 2021		
En k€	Français	Allemand
Revenu brut	9 822	156
Charges déductibles	-1 793	-44
Intérêts d'emprunt	-241	-
Revenu net	7 788	112
Soit par part en pleine jouissance (en €)	10,57	0,15
Soit un total par part en pleine jouissance (en €)	10,73	
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0,02

Revenu financier 2021	
Revenu global pour 736 505 parts	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€	2021
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	8 117
Réintégrations	960
Déductions	-1 639
Plus value de cessions	1 213
Résultat fiscal	8 651
Soit par part en pleine jouissance	11,75
Résultat foncier de source allemande	0,15
Impôt acquitté en Allemagne	0,02

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	12,74	12,34	13,34	10,28	10,57
Produits financiers bruts	-	-	-	-	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾	8,26	7,61	12,77	12,27	11,75
(1) Revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	0,22	0,20	0,14	0,02	0,15
Impôt acquitté en Allemagne	-	0,03	0,03	0,004	0,02
Crédit d'impôt	-	-	-	0,13	-

3

COMPTES DE L'EXERCICE

AU 31/12/2021



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION _____	33
ÉTAT DU PATRIMOINE _____	34
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES _____	35
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE _____	36
ANNEXES _____	37
DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE _____	44
DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT _____	46

PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021 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.

Un contrôle
comptable et financier
fiable et transparent

Alexandre Pitoiset
Directeur administratif et financier



"Le reporting financier chez AESTIAM s'appuie sur des outils digitaux qui nous permettent d'optimiser le traitement des données."

État du patrimoine
au 31 décembre 2021

en k€	31/12/2021		31/12/2020	
	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	162 279	199 745	160 444	195 246
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-1 863	-	-2 278	-
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)	160 416	199 745	158 166	195 246
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...)	140	140	125	125
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 766	2 766	2 126	2 126
Autres créances	675	675	2 430	2 430
Provision pour dépréciation des créances	-853	-853	-1 125	-1 125
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 336	4 336	2 684	2 684
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	7 064	7 064	6 241	6 241
Passifs d'exploitation				
Dettes bancaires	-12 509	-12 509	-15 000	-15 000
Comptes bancaires créditeurs	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	-1 958	-1 958	-1 897	-1 897
Intérêts courus	-55	-55	-1	-1
Autres dettes financières	-	-	-	-
Dettes financières	-14 522	-14 522	-16 899	-16 899
Dettes d'exploitation	-454	-454	-415	-415
Dettes diverses	-2 993	-2 993	-2 125	-2 125
Provisions pour risques et charges	-426	-426	-	-
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-18 395	-18 395	-19 439	-19 439
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	1	1	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	1	1	-	-
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	149 087	-	144 968	-
Valeur estimée du patrimoine	188 415	188 415	182 048	182 048

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
au 31 décembre 2021

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	112 207	-	1 914	114 121
Capital remboursé	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	49 059	-	1 376	50 435
Primes d'émission remboursée	-	-	-	-
Primes de fusion	-	-	-	-
Prime de réduction de capital	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-15 034	-	-548	-15 583
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	-2 680	-	1 213	-1 467
Réserves				
Report à nouveau	1 410	6	24	1 440
Résultat de l'exercice	7 304	-7 304	8 117	8 117
Acomptes sur distribution	-7 298	7 298	-7 977	-7 977
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	144 968	-	4 119	149 087

Compte de résultat de l'exercice — au 31 décembre 2021

en k€	31/12/2021	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	10 713	11 459
Loyers incidence Covid	-197	-1 502
Charges refacturées	1 825	1 987
Produits annexes	57	47
Reprise de provision pour gros entretien	959	393
Transfert de charges immobilières	5	1
TOTAL I (produits immobiliers)	13 361	12 384
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 825	-1 987
Travaux de gros entretien	-232	-298
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-335	-156
Dotation aux provisions pour gros entretien	-644	-581
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-537	-571
TOTAL II (charges immobilières)	-3 573	-3 593
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	9 789	8 791
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	30
Reprise de provisions pour créances douteuses	436	66
Transferts de charges d'exploitation	524	315
TOTAL I (produits d'exploitation)	961	410
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	-584	-577
Charges d'exploitation de la société	-662	-283
Charges prélevées sur capitaux propres	-524	-315
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-426	-
Dépréciation des créances douteuses	-164	-503
TOTAL II (charges d'exploitation)	-2 359	-1 678
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)	-1 398	-1 268
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	-295	-219
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (Charges financières)	-295	-219
Résultat financier C = (I+II)	-295	-219
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	22	-
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
TOTAL I (produits exceptionnels)	22	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-1	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	-
Résultat exceptionnel D = (I+II)	21	-
Résultat net (A+B+C+D)	8 117	7 304

ANNEXES

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dont le total est de 149.087 K€ dégageant un bénéfice de 8.117 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	PRODUITE
3.16 Evénements significatifs	PRODUITE

I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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

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

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

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

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

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

1.2 Evaluation des immeubles

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

1.3 Plan pluriannuel d'entretien

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante. Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

La situation de la provision pour gros entretien est la suivante au 31/12/2021 :

en k€	Dotation			Reprise		Montant provision 2021
	Montant provision au 31/12/2020	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
Dépenses prévisionnelles 2021	1 509				-1 509	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2022)	432		465			897
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2023)	204		282			486
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2024)	90		171			261
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2025)	43		103			146
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2026)			72			72
Total	2 278	0	1 094	0	-1 509	1 863

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.

1.4 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 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2021
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et immeubles	160 381	5 908	4 073	162 216
Agencements	63	352	352	63
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Dépôts et cautionnements versés	125	20	5	140
TOTAUX	160 570	6 280	4 430	162 419

2.2 Liste des immeubles

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)	
Commerces					
30000001	LE FORUM PICARDIE 02100 LE FAYET FRANCE	17/01/1989	100	554	323 588
30000002	C.C.GIVORS II VALLEES 69700 GIVORS FRANCE	13/03/1989	100	1 380	984 821
30000003	ZAC DE LA CONDAMINE 34430 ST JEAN DE VEDAS FRANCE	15/03/1989	100	905	657 055
30000005	FORUM LE POINCONNET 36330 LE POINCONNET FRANCE	31/03/1989	100	1 300	924 847
30000006	ZA COIGNIERES - ILOT 7 78310 MAUREPAS FRANCE	27/06/1989	100	500	393 410
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

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
30000031	31 RUE SAINT PLACIDE 75006 PARIS FRANCE	25/10/1996	100	125	824 819
30000032	7-9 PLACE DENFERT ROCHEREAU 75014 PARIS FRANCE	01/10/1997	100	100	320 143
30000033	125-127 RUE DE SAINT OUEN 75017 PARIS FRANCE	09/04/1998	100	1 483	2 012 327
30000034	61 RUE DES SAINTS PERES 75006 PARIS FRANCE	16/06/1999	100	95	1 074 766
30000035	7 RUE LOBINEAU 75006 PARIS FRANCE	22/06/1999	100	60	388 165
30000036	42-42BIS RUE DE BOURGOGNE 75007 PARIS FRANCE	30/06/1999	100	91	284 750
30000037	4 RUE DE CASTELLANE 75008 PARIS FRANCE	22/12/1999	100	218	731 755
30000038	12 AVENUE DE WAGRAM 75008 PARIS FRANCE	01/03/2000	100	54	518 327
30000040	20 RUE JEAN JAURES 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	11/09/2001	100	450	1 484 472
30000041	16 RUE DE LA PAROISSE 78000 VERSAILLES FRANCE	19/06/2003	100	90	486 000
30000052	97 RUE DE PARIS 93260 LES LILAS FRANCE	22/12/2008	100	191	1 363 720
30000053	44 RUE DE LA REPUBLIQUE 93230 ROMAINVILLE FRANCE	22/12/2008	100	96	257 500
30000054	69-71 QUAI PANHARD ET LEVASSOR 75013 PARIS FRANCE	11/12/2008	100	130	821 940
30000055	13-19 RUE MARCEL SEMBAT 93200 SAINT DENIS FRANCE	22/12/2008	100	92	327 540
30000056	RESIDENCE JANY 31000 TOULOUSE FRANCE	22/12/2008	100	195	564 440
30000057	126-132 AVENUE DIVISION LECLERC 92160 ANTONY FRANCE	11/12/2008	100	113	484 100
30000058	RESIDENCE PORTE BANNIER 45000 ORLEANS FRANCE	22/12/2008	100	112	336 810
30000059	ESPLANADE COLIGNY 45000 ORLEANS FRANCE	22/12/2008	100	116	311 060
30000060	LE CLOS DE L ECHEVIN 69780 MIONS FRANCE	11/12/2008	100	93	174 070
30000061	49-57 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE 92120 MONTRouGE FRANCE	11/12/2008	100	482	1 708 770
30000062	6 RUE ARSENE HOUSSAYE 75008 PARIS FRANCE	17/02/2011	100	207	2 472 000
30000067	11-17 BOULEVARD DE LA CROISSETTE 06400 CANNES FRANCE	17/02/2015	100	101	2 474 050
30000085	84/86 COURS DE VINCENNES 75012 PARIS FRANCE	07/01/2019	100	361	4 250 000
30000086	94-95 QUAI DE BACALAN 33000 BORDEAUX FRANCE	22/03/2019	100	1 056	4 263 000
30000088	1495 AVENUE D'ESPAGNE 66000 PERPIGNAN FRANCE	10/08/2021	100	2 860	5 525 950
SOUS-TOTAL COMMERCES				18 007	44 048 204

Bureaux					
30000011	259 RUE DE PARIS 93100 MONTREUIL FRANCE	29/03/1990	100	484	1 183 529
30000013	59 RUE AUGUSTE PERRET 94000 CRETEIL FRANCE	18/05/1990	100	508	726 699
30000018	15 AVENUE DE LA LIBERATION 77000 MELUN FRANCE	04/03/1991	100	3 137	5 781 185
30000020	85 RUE DES TROIS FONTANOT 92000 NANTERRE FRANCE	30/06/1992	100	410	1 729 550
30000022	IMMEUBLE LE CAPITOLE 69003 LYON FRANCE	31/07/1992	100	613	1 164 743
30000028	82 RUE THIERS 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	31/05/1995	100	486	1 704 186
30000039	1 ALLEE DU MOULIN BERGER 69130 ECULY FRANCE	06/10/2000	100	655	606 640
30000044	PARC CLUB DU MILLENAIRE BAT 9 34036 MONTPELLIER FRANCE	27/04/2004	100	1 504	1 410 334
30000046	5 RUE DE L'ANCIENNE MAIRIE 92110 CLICHY FRANCE	31/01/2006	100	1 468	3 823 988
30000047	LE MILLENAIRE BAT 3-5 34000 MONTPELLIER FRANCE	28/03/2006	100	1 687	1 759 088
30000048	20BIS RUE DE LA BOISSIERE 75016 PARIS FRANCE	01/10/2007	100	447	3 458 000
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	7 974 768
30000068	17 RUE D'ORLEANS 92200 NEUILLY SUR SEINE FRANCE	21/07/2015	100	858	7 601 600
30000069	9/11 RUE HECTOR G. FONTAINE 92600 ASNIERES SUR SEINE FRANCE	06/07/2016	100	1 263	6 696 866

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
30000084	24/26 RUE COTENTIN 75015 PARIS FRANCE	04/12/2018	100	1 382	9 750 000
FP000130	11/15 AVENUE LEBRUN 92160 ANTONY FRANCE	09/01/2017	20	2 404	8 920 000
SOUS-TOTAL BUREAUX				19 613	70 958 426

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	1 679 610
FP000129	SCHLOSSALLEE 1 - Krickenbecker Seen DE_41334 NETTETAL DEUTSCHLAND	07/10/2016	10	1 625	2 125 512
FP000131	BOIS DE COULANGE 57360 AMNEVILLE LES THERMES FRANCE	05/05/2017	40	1 208	1 929 166
FP000132	26 RUE DES METIERS 68000 COLMAR FRANCE	05/05/2017	40	1 574	2 341 585
FP000133	1bis RUE DES FRERES LUMIERES 68000 COLMAR FRANCE	05/05/2017	40	920	1 724 604
FP000134	10 RUE JOSEPH GRAFF 67810 HOLTZHEIM FRANCE	05/05/2017	40	1 090	1 206 949
FP000135	13bis RUE DE LA GRIOTTE 68260 KINGERSHEIM FRANCE	05/05/2017	40	953	1 158 065
FP000136	4 RUE THOMAS EDISON 67450 MUNDOLSHEIM FRANCE	05/05/2017	40	1 021	1 405 096
FP000137	45 AVENUE DU GENERAL PATTON 57500 ST AVOLD FRANCE	05/05/2017	40	1 318	1 325 669
FP000138	ZA ILE NAPOLEON 68390 SAUSHEIM FRANCE	05/05/2017	40	698	1 108 866
FP000139	1 RUE DE LA ROLANDIERE 38110 FAVERGES DE LA TOUR FRANCE	19/12/2019	50	2 161	4 700 000
SOUS-TOTAL HOTEL / SEMINAIRES				17 911	28 077 761

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	2 204	8 331 159
SOUS-TOTAL BUREAUX / COMMERCES				3 341	14 909 700

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				60 888	162 279 091
-------------------------------	--	--	--	---------------	--------------------

2.4 État des provisions

	À nouveau au 01/01/2021	Dotation	Reprise	Autre	Solde au 31/12/2021
1. Pour dépréciation					
. des comptes clients*	-1 125	-164	436		-853
2. Pour gros entretiens					
. Provision pour gros entretien	-2 278	-644	959	100	-1 863
3. Pour risques et charges					
. Protocole d'accord baisse de loyers	-	-426	-		-426
TOTAUX	-3 403	-1 233	1 395	100	-3 141

* 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 de l'exercice 2020 était de 7.304 K€, il a été distribué un dividende de 7.298 K€ et la différence, soit 6 K€, a été imputée sur le 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 2021 à 1.440 K€, il se décompose comme suit :

	<i>en k€</i>
Report à nouveau au 01/01/2021	1 410
Affectation du résultat 2020	6
Reconstitution du report à nouveau pour 1,93 € par nouvelle part, soit 1,93 * 12 508	24
Total du report à nouveau au 31/12/2021	1 440

Nous vous rappelons que la reconstitution du report à nouveau a été prélevé sur la prime d'émission conformément à l'article 9 des statuts.

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

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

	<i>en k€</i>
Charges locatives à régulariser	128
Locataires et comptes rattachés - Factures à établir	78
Avoirs à recevoir	2
Produits à recevoir	14
Etat - Produit à recevoir	1
TOTAL	222

3.3 Charges constatées d'avance

	<i>en k€</i>
CHARGES	
Crédit Safe (Scoring des locataires)	1
TOTAL	1

3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

	<i>en k€</i>
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	-105
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	-103
Dettes diverses - Charges à payer	-14
Dettes diverses - Charges d'Etat à payer	-64
Dettes financières - Intérêts courus sur emprunts	-55
TOTAL	-342

3.7 Charges et produits exceptionnelles

	<i>en k€</i>
CHARGES	
Reprise de comptes créditeurs divers	-1
TOTAL	-1

	<i>en k€</i>
PRODUITS	
Barentin - Indemnité de déspecialisation	20
Le Mans - Clôture procédure locataire	2
TOTAL	22

3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

La SCPI a souscrit le 21/01/2020 un emprunt auprès de la banque Caisse d'Epargne, d'un montant de 24 M€, pour une durée de 2 ans, au taux fixe de 1,61 %.

En exécution des dispositions du contrat, la SCPI a procédé au tirage de l'emprunt pour un total de 12,5 M€ au 31/12/2021.

	<i>en k€</i>			
Ventilation par maturité résiduelle	jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe + euribor 3 mois	1,10 %	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-12 509	-	-	-12 509
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
TOTAUX	-12 509	-	-	-12 509

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 199.745 K€.

3.13 Variation du capital

Sur l'exercice 2021, il a été souscrit 17.999 parts au nominal partiellement compensé par le retrait de 5.491 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2021 s'élève ainsi à 114.121 K€, divisé en 745.886 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 23.000 euros HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.15 Evénements significatifs

La crise sanitaire liée au COVID-19 et les différentes mesures sanitaires mises en place en 2020 et 2021 ont continué à avoir des impacts sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021, avec néanmoins un impact plus faible sur la rentabilité de la SCPI qu'en 2020. Les actions menées par la société de gestion ont permis de limiter le montant des franchises à 197 K€ contre 1.502 K€.

DÉTAIL DE L'ACTIF

en k€

31/12/2021

31/12/2020

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Bâtiments	162 216	160 381
Agencements	63	63
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
Total terrains et constructions locatives	162 279	160 444

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Locataires	1 915	1 966
Factures à établir	78	24
Charges à régulariser	128	82
Autres débiteurs	646	54
Total locataires et comptes rattachés	2 766	2 126

AUTRES CRÉANCES

TVA crédit	-	-
TVA déductible	1	5
TVA à régulariser	17	15
Produit à recevoir - Etat	1	32
Produit à recevoir	14	14
Avoirs à recevoir	20	23
Débiteurs divers	622	2 340
Total autres créances	675	2 430

DISPONIBILITÉS

Comptes bancaires courants	4 336	2 684
Comptes à terme	-	-
Total disponibilités	4 336	2 684

DÉTAIL DU PASSIF

en k€

31/12/2021

31/12/2020

DETTES D'EXPLOITATION

Factures Non Parvenues	-105	-90
Fournisseurs d'exploitation	-54	-8
Charges à régulariser	-103	-158
Locataires créditeurs	-139	-136
Dettes gérance	-53	-22
Avoirs à établir	-	-
Total dettes d'exploitation	-454	-415

DETTES DIVERSES

TVA	-549	-485
Charges d'état à payer	-64	-73
Associés	-2 365	-1 532
Autre	-15	-34
Total dettes diverses	-2 993	-2 125

DETTES FINANCIÈRES

Dettes bancaires	-12 509	-15 000
Comptes bancaires créditeurs	-	-
Dépôts et cautionnements	-1 958	-1 897
Intérêts courus	-55	-1
Autres dettes financières	-	-
Total dettes financières	-14 522	-16 899

PRODUITS	en k€	31/12/2021	31/12/2020
CHARGES REFACTURÉES			
Refac provisions sur charges		717	830
Refacturation taxe foncière		879	907
Refacturation taxe bureaux		209	236
Divers refacturations		20	14
Total charges refacturées		1 825	1 987
PRODUITS ANNEXES			
Refacturations privatives assujetties à TVA		1	7
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)		56	40
Total produits annexes		57	47
TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES			
Indemnités d'assurance		5	1
Total transferts de charges immobilières		5	1
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION			
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission		-	12
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital		-	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission		524	141
Frais de souscription d'emprunt		-	162
Commissions sur arbitrages		-	-
Total transferts de charges d'exploitation		524	315
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits divers		22	-
Reprise provision s/risque exceptionnel		-	-
Total produits exceptionnels		22	-

CHARGES	en k€	31/12/2021	31/12/2020
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF			
Charges locatives non récupérables		-328	-156
Décret tertiaire		-7	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif		-335	-156
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES			
Charges lots vacants		-214	-242
Taxes foncières non récupérables		-195	-238
Taxes bureaux non récupérables		-107	-91
Assurance		-20	-
Taxes lots vacants		-	-
Autres charges immobilières		-537	-571
Rémunération gérance		-584	-577
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ			
Sous-total Honoraires		-200	-138
Impôts et taxes		-62	-126
Information des associés		-	-
Conseils de surveillance		-	-0
Pertes sur créances irrécouvrables		-372	-
Charges exploitation diverses		-28	-19
Charges d'exploitation de la société		-662	-283
CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES			
Honoraires frais acquisition		-524	-141
Commissions souscription		-	-12
Commissions d'arbitrage		-	-
Commissions souscription emprunts		-	-162
Charges prélevées sur capitaux propres		-524	-315
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS			
Dépréciation des créances douteuses		-164	-503
Dotation Provisions Risques et Charges		-426	-
Amortissement frais d'acquisition		-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions		-589	-503
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS			
Dotations amortissement droit d'occupation		-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui		-	-
Dotation aux amortissements immobiliers		-	-
CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts		-295	-219
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts		-	-
Charges financières		-295	-219
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Autres charges exceptionnelles		-1	-
Charges exceptionnelles		-1	-

4 CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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 22 mai 2019 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 2021, soit en juin 2022.

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°21-4 du 4^{ème} trimestre 2021. 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 2024.



SCPI AESTIAM PIERREVENUS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.
À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 MAI 2022

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 33^{ème} exercice, clos le 31 décembre 2021.

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

Au cours de l'exercice, l'investissement suivant a été réalisé :

- Local commercial de 2 860 m² - 1495 avenue d'Espagne - 66000 PERPIGNAN

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

Le résultat par part s'est élevé à 11,02 € contre 10,00 €, pour l'exercice précédent ; le taux d'occupation financier réel moyen est passé de 93,58 % en 2020 à 92,39 % en 2021.

Le dividende par part s'est élevé à 10,83 €, contre 9,99 € pour l'exercice précédent.

Dans l'hypothèse de la disparition des effets de la crise sanitaire COVID-19, les prévisions conduisent à envisager, pour l'an prochain, des résultats et une distribution du même ordre que ceux réalisés en 2019.

Nous avons pris connaissance des valeurs des actifs immobiliers déterminées à la suite des expertises du patrimoine en fin d'exercice réalisées par BPCE, qui se traduisent, à patrimoine identique, à une revalorisation de 2,38 %.

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

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

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT
Président



1 rue de la Rolandière 38110 FAVERGES DE LA TOUR



5 COMMISSAIRE AUX COMPTES

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES
Commissaire aux Comptes
Monsieur Sarkis CANLI

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

29 Boulevard Malesherbes 75008 Paris
Tél. 01 40 06 95 45
www.auditconsultantsassocies.fr
SAS au capital de 68 200 €
RCS PARIS B 319 242 467



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 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

Comme précisé dans l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VERIFICATION SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion 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 RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

► il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est

plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

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

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

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

Fait à Paris, le 29 avril 2022

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES
Commissaire aux Comptes
Monsieur Sarkis CANLI

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

29 Boulevard Maiesherbes 75008 Paris
Tél. 01 40 06 95 45
www.auditconsultantsassocies.fr
SAS au capital de 68 200 €
RCS PARIS B 319 242 467

Exercice clos le 31 décembre 2021

- PIERREVENUS -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital variable de 114 120 558 € au 31 décembre 2021
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

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

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

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

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

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

► Une commission, prélevée lors de chaque exercice, sur la prime d'émission de 3 % + TVA au taux en vigueur, du prix d'émission (nominal + prime d'émission) de chaque part souscrite et dont le montant est égal :

- à la somme des commissions calculées sur le montant des parts souscrites depuis le 1^{er} janvier 2000 sans qu'elle excède 3% des investissements, hors droits et hors taxes réalisés sur cette période.

Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 à 160.950 euros hors taxes.

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

Aucune rémunération n'est supportée par votre société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

► Des honoraires de 6% hors taxes sur les revenus locatifs bruts hors taxes et les produits financiers de la société pour en assurer la gestion. Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 à 583 660,90 euros hors taxes.

Fait à Paris, le 29 avril 2022

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES
Commissaire aux Comptes
Monsieur Sarkis CANLI

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

29 Boulevard Malesherbes 75008 Paris
Tél. 01 40 06 95 45
www.auditconsultantsassocies.fr
SAS au capital de 68 200 €
RCS PARIS B 319 242 467

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





ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Pierrevenus

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



ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

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

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

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Monsieur **Alexandre CLAUDET**
Président

INFORMATION DES ASSOCIES

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

Site internet: www.aestiam.com

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

Monsieur **Sarkis CANLI**

29, Boulevard Malesherbes - PARIS (75008)
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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2022

Président

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

Vice-Président

Société AVIVA VIE
Représentée par Monsieur **Benoit POZZO DI BORGO**
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 **Michel ROLAND**
27 rue Cassette - PARIS (75008)

EXPERT IMMOBILIER

BPCE

10 place de la Coupole -
CHARENTON LE PONT Cedex (94676)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 Juin 2017
et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur
les comptes au 31 décembre 2021, mandat renouvelable
en juin 2022.

DÉPOSITAIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Société de Gestion a désigné
la société **CACEIS BANK** située à 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

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

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

DÉPOSITAIRE

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

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

RAPPEL DE L'ORGANISATION DE GESTION DE VOTRE SCPI

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

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 suivi des incidents et des dysfonctionnements ;
- De la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- De la connaissance des clients et de la provenance des flux financiers.

Les principes d'organisation des contrôles reposent sur :

- La responsabilisation de l'ensemble des directions et des collaborateurs ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La séparation des fonctions opérationnelles et des contrôles ;
- Un référentiel de procédures et de cartographies ;
- Un système d'information et d'outils métiers ;
- La réalisation par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de contrôles de second niveau.

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

- Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'elles traitent et dont elles sont responsables et par des contrôles complémentaires par les responsables hiérarchiques.
- Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI qui a pour objectif de s'assurer de la complétude des contrôles de premier niveau effectués et de compléter les dispositifs existants.

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

▸ Les contrôles de troisième niveau sont réalisés indépendamment des contrôles permanents et couvrent l'ensemble de l'activité et des risques de la Société de gestion. Pour réaliser ce suivi, AESTIAM s'appuie sur un cabinet externe spécialisé et dont l'intervention régulière (mensuelle) permet de procéder aux audits nécessaires pour l'amélioration du dispositif global.

Les processus de contrôle sont complétés par ceux réalisés par les Commissaires aux comptes et le Dépositaire.

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

- Le blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme.
- La qualité de l'information décrite dans le prospectus de la SCPI : document d'information clés, note d'information, statuts, bulletins trimestriels, rapport annuel.
- La transparence de l'information commerciale communiquée via les médias sociaux, le site internet d'AESTIAM, les vidéos, les « newsletters ».
- L'éthique de l'ensemble du personnel dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite précisées dans la charte de déontologie d'AESTIAM.
- La fraude et la corruption.
- La sensibilisation et la formation sur des thèmes d'actualité tels que la cybersécurité.
- La veille juridique et réglementaire.

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

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

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

RÉGLEMENTATION

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

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

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

Protection des données personnelles (RGPD)

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

Ces données sont utilisées pour :

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

Elles sont conservées selon la durée légale de conservation et au maximum 5 ans après la fin de la relation commerciale.

Un dispositif de contrôle interne qui répond aux intérêts de nos associés

Olivier Boivinnet
Responsable de la Conformité
et du Contrôle Interne



le site internet : www.aestiam.com – rubrique dispositifs réglementaires.

Provenance et origine des fonds

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

Dispositif disclosure

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

AESTIAM ne gère pas de SCPI relevant de l'article 8 (caractéristiques environnementales et/ou sociales) ou de l'article 9 (objectifs d'investissement durable).

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

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

"Notre dispositif de contrôle interne et de conformité assure un contrôle de second niveau qui englobe la gestion des risques et des conflits d'intérêts, la lutte anti-blanchiment et la déontologie."

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

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

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

Règlement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques comme durables d'un point de vue environnemental (atténuation et

adaptation aux changements climatiques, utilisation durable et protection de l'eau, transition vers l'économie circulaire, prévention et contrôle de la pollution, protection des écosystèmes sains).

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. Dès lors que le calcul sera réalisé, la SCPI sera en mesure de prendre un engagement en matière d'alignement de son activité à la Taxonomie. Cette information sera actualisée au sein de la note d'information de la SCPI via un pourcentage minimum à respecter.

PROFIL DE RISQUE AUQUEL LA SCPI EST EXPOSEE

Les parts de la SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine.

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 :

La SCPI présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, le retrait des parts n'est pas garanti. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription. L'investissement en parts de la SCPI doit s'envisager sur une durée longue, la durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

Risque lié au marché immobilier :

Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie en permanence sur les immeubles les plus performants. Des facteurs liés au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

Risque lié au crédit :

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

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

Risque lié à l'effet de levier :

Le recours à l'endettement bancaire induit un effet de levier qui, s'il permet d'augmenter la capacité d'investissement

Décret tertiaire

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

La transition énergétique implique que les bailleurs et les locataires s'associent à la maîtrise des consommations d'énergie. AESTIAM s'appuie sur des prestataires spécialisés en transition énergétique afin de prendre en compte ces nouvelles ambitions.

dans des actifs immobiliers, peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

Risque de contrepartie :

La SCPI peut être sujette à ce risque notamment le risque de défaillance économique d'un locataire ou le risque lié à l'utilisation d'emprunt contracté auprès d'un établissement bancaire.

La SCPI ne recourt pas exclusivement à des notations de crédit émises par les agences de notation. Le risque résulte que la contrepartie d'une opération de financement peut faillir à ses obligations avant que l'opération soit réglée de manière définitive.

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

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

Risque de durabilité :

Le risque en matière de durabilité se définit comme un événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement. La classification applicable à la SCPI et telle qu'arrêtée par la Société de gestion est l'article 6 qui ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'a pas un objectif d'investissement durable.

Risque de conflits d'intérêts :

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de gestion AESTIAM s'est dotée d'une politique qui encadre la rémunération de l'ensemble des collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de gestion et des FIA gérés.

La rémunération est basée sur l'atteinte d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et les rémunérations variables sont attribuées annuellement sur la base de critères individuels et collectifs définis lors des entretiens annuels.

La politique de rémunération n'intègre pas de critères qualitatifs ou quantitatifs liés aux risques de durabilité. Une réflexion est en cours afin de les intégrer à la politique de rémunération des collaborateurs en vue de la prochaine campagne de fixation des objectifs 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 les SCPI.

Compte tenu de l'analyse des fonctions et de la gouvernance mise en place, sept collaborateurs ont été identifiés en 2021, comme preneurs de risques.

AESTIAM applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- ▶ La gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'un processus de prise de décision collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la Société de gestion,
- ▶ la nature et la complexité de l'activité : la Société de Gestion gère exclusivement des SCPI,
- ▶ l'absence de Comité de rémunération au regard du montant des encours gérés et du nombre de salariés.

Sur l'exercice 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel représentant un effectif moyen de 35,5 ETP (Equivalent Temps Plein), s'élève à 2 188 k€. Ce montant se décompose comme suit :

- ▶ Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 081 K€, soit 95,1 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- ▶ Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 107 K€, soit 4,9 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

La Société de gestion a consacré un budget de 45,4 % (42 % en rémunération fixe et 3,4 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

20bis rue Boissière 75016 PARIS



7 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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



RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

Approbation des comptes et quitus

1^{ère} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021.

Approbation de l'affectation du résultat 2021

2^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 8 117 081 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2021	8 117 081 €
Report à nouveau	1 416 092 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	24 152 €
Résultat disponible	9 557 325 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 7 976 631 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 580 694 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 10,83 € en 2021.

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

3^{ème} résolution

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

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

4^{ème} résolution

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

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021,
- 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 2021 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	162 279 091 €	217,57 €
Valeur de réalisation	188 415 372 €	252,61 €
Valeur de reconstitution	222 715 669 €	298,59 €

Commercialisateurs

5^{ème} résolution

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

Cessions d'actifs

6^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'exercice 2021 :

- En janvier 2021, la SCPI a cédé 3 539 m² de bureaux situés à Vandoeuvre les Nancy (54) pour un montant de 1 570 500 € net vendeur.
- En octobre 2021, la SCPI a cédé 609 m² de bureaux situés 55 rue Raspail à Levallois Perret (92) pour un montant de 4 000 000 € net vendeur.

Recours à l'emprunt

7^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, autorise, conformément à l'article 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.

Renouvellement de l'expert immobilier

8^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de la société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES située 10 place de la Coupole à CHARENTON LE PONT en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, soit au plus tard en juin 2027 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

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. POZZO DI BORGIO Benoit, M. BESSON Jean-Marie, Mme DEDOUIT Patricia, M. CAILLIAU Edouard, M. BENOIST Xavier (*cooptation en qualité de membre du Conseil de Surveillance suite à la démission de M. Olivier BESSON en date du 18 novembre 2021*), M. ROLAND Michel (*cooptation en qualité de membre du Conseil de Surveillance suite à la démission de Mme Anne CAILLIAU en date du 16 février 2022*).

- 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)	1	Sortant	-	Architecte expert
CAILLIAU Edouard	1986	PARIS (75)	1	Sortant	-	
DEDOUIT Jean-Jacques	1951	PARIS (75)	1	Sortant	-	Commissaire aux comptes
DEDOUIT Anne-Patricia	1956	PARIS (75)	1	Sortant	-	

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

9^{ème} résolution

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 2023 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

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

10^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2023 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 2022, d'un montant de 1 829 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,002 € par part, est prise en charge par la SCPI.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts (TP/NP/USU)	Membres du Conseil	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
CARLIER François	1974	ECHIRE (79)	400	Nouvelle candidature	-	
WASSE Patrick	1963	MIGENNES (89)	23	Nouvelle candidature	3	Chargé des Engagements, secteur Grandes Entreprises

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 2024.

Pouvoirs

12^{ème} résolution

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

Modification de l'article 7 des statuts

13^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, prend acte que suite à la souscription de 12 508 parts nouvelles au cours de l'année 2021 le capital social au 31 décembre 2021 est de 114 120 558 € composé de 745 886 parts sociales et autorise la Société de Gestion à modifier le 2^{ème} alinéa de l'article 7 des statuts "CAPITAL SOCIAL" comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

2^{ème} alinéa :

"Au 31 décembre 2020, le capital social s'élève à 112 206 834 € divisé en 733 378 parts sociales".

Nouvelle rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

2^{ème} alinéa :

"Au 31 décembre 2021, le capital social s'élève à 114 120 558 € divisé en 745 886 parts sociales".

Modification de l'article 17.3 des statuts

14^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 17 « Rémunération de la Société de gestion » point 3 « Honoraires de souscription » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 17.3 – Honoraires de souscription

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

a. D'une part, une commission destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ; cette commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 250 000 €, est égale à 6 % HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur), du montant prime d'émission incluse de la souscription.

b. D'autre part, une commission destinée à couvrir les frais de recherche d'études et de réalisation des investissements financés par les souscriptions ; cette commission réglée par la SCPI, est prélevée sur la prime d'émission, et est égale à 3 % HT + TVA au taux en vigueur des investissements hors droits et hors taxes réalisés. Etant précisé que cette commission ne sera due sur les investissements réalisés qu'en cas d'excédent de la collecte nette depuis le 1^{er} janvier 2000 sur la masse des investissements HD/HT réalisés depuis cette même date. Elle ne s'applique donc pas aux souscriptions venant compenser un retrait, celles-ci n'ayant pas à être investies.

Nouvelle rédaction :

Article 17.3 – Honoraires de souscription et d'investissement

a. 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 €.

b. 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.

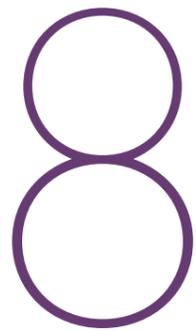
Pouvoirs

15^{ème} résolution

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.

6 rue Arsène Houssaye 75008 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 membres élus par l'Assemblée Générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

D.

Délai de jouissance

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

Démembrement de propriété

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

Dépositaire

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

Directive AIFM

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

Dividende

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

DVM

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

E.

Expertise immobilière

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

F.

Frais de gestion

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

Franchise de loyer

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

G.

Gré à gré

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

I.

IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

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

Immobilier d'entreprise

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

L.

LTV - Loan To Value

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

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

M.

Marché des parts

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

Marché primaire

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

Marché secondaire

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

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

- Pour les SCPI à capital variable, le marché secondaire est régi sous la forme d'un rachat de parts compensé par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation.

Mutualisation

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

N.

Nantissement

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

Note d'information

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

P.

Parts en attente de cession

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

Performance globale

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

Prime d'émission

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

Prix de souscription

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

Prix acquéreur

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

Prix de retrait

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

Prix d'exécution

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

Provisions pour gros entretiens (PGE)

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

GLOSSAIRE

Provisions pour 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.

Registre des ordres

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

Report à Nouveau (RAN)

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

S.

SCPI

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

Société de Gestion

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

Statuts

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

T.

Taux de rendement interne (TRI)

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

Taux de distribution (TD)

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

Taux de distribution sur valeur de marche (TDVM)

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Taux d'occupation physique (TOP)

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

V.

Valeur comptable

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

Valeur de retrait

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

Valeur vénale

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

Valorisation

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

W.

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

WALT

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

20bis rue Boissière 75016 PARIS



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

