



Aestiam

RAPPORT ANNUEL

2022



Pierrevenus

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| ÉDITO | 2 |
| RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION..... | 9 |
| COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2022..... | 32 |
| CONSEIL DE SURVEILLANCE | 50 |
| COMMISSAIRE AUX COMPTES..... | 54 |
| ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE..... | 60 |
| ASSEMBLÉE GÉNÉRALE..... | 70 |
| GLOSSAIRE | 76 |



Alexandre CLAUDET
Président d'AESTIAM

2022, ENTRE CONFIANCE ET RÉSILIENCE

MOT DU PRÉSIDENT

2022 a été l'année de la consolidation pour votre SCPI Pierrevenus qui a su affirmer sa résilience et maintenir une activité animée.

Côté investissements, Pierrevenus poursuit la dynamique initiée et a enrichi son patrimoine de plusieurs acquisitions d'envergure au cours de l'année. Au premier trimestre c'est ainsi deux ensembles commerciaux situés dans l'agglomération d'Annecy, à Epagny (74) et intégralement loués à des enseignes nationales de premier plan qui ont été acquis pour un montant de 10,8 millions d'euros acte en main. Une dynamique qui ne s'est pas tarit au cours des trimestres subséquents puisque votre SCPI a réalisé 3 acquisitions supplémentaires au cours de l'année, consolidant sa stratégie de diversification sur des actifs situés dans des agglomérations particulièrement dynamiques, dans des zones captives et loués à des locataires de qualité. C'est ainsi un immeuble de bureaux intégralement loué à Sopra Stéria et au cœur de la métropole de Nantes, sur la commune de Saint-Herblain qui a rejoint le patrimoine de votre SCPI. Au même titre qu'un ensemble commercial situé sur la commune d'Amilly, dans l'unique hub commercial de l'agglomération de Montargis et loué à des enseignes nationales aux modèles économiques particulièrement résilients. Enfin, au cours du quatrième trimestre, Pierrevenus a poursuivi l'enrichissement de son patrimoine grâce à l'acquisition d'un ensemble de bureaux et locaux d'activité à Elancourt, sur la commune de Saint-Quentin-en-Yvelines, deuxième pôle économique d'Ile-de-France et siège de nombreuses entreprises internationales. A cette dynamique d'investissements vient répondre une politique d'arbitrage active puisque Pierrevenus a cédé deux nouveaux plateaux de bureaux de l'actif de la rue Raspail à Levallois et, au cours du dernier trimestre 2022, un portefeuille de 8 hôtels détenus en indivision pour un montant total de 14,8 M€, allégeant la position hôtelière du fonds.

Enfin, malgré un contexte économique qui reste incertain avec des taux d'intérêts plus élevés et de l'inflation, les SCPI continuent de faire preuve de résilience et de stabilité sur le long terme. Les baux prévoient en effet une indexation des loyers qui devraient permettre de limiter l'impact de l'inflation, tandis que les risques de récession pourraient être moins élevés que prévus en Europe, ce qui est positif pour la santé financière des locataires. En effet, selon la Banque de France, l'activité en janvier a été plus élevée qu'anticipée et l'INSEE indique une légère baisse du taux de chômage de 0,1 point au quatrième trimestre 2022.

Ces nombreux atouts, conjugués à une bonne mutualisation et un profil diversifié, permettent à Pierrevenus de terminer l'année avec un dividende annuel à 12,36 €, en hausse de 14 % par rapport à l'année précédente ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution en progression.

VOTRE SCPI EN 2022

Des performances au rendez-vous

5,16 % TD 2022⁽¹⁾ **7,74 %** TRI 20 ans⁽²⁾ **12,36 €** Dividende brut⁽²⁾

Des indicateurs financiers au vert

5,78 % RGI 2022⁽¹⁾ **91,8 %** TOF moyen ASPIM⁽¹⁾ **80 jours** Report à nouveau⁽²⁾

⁽¹⁾ Ces indicateurs sont expliqués en détails aux pages 4 et 5.
⁽²⁾ Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 76.

AESTIAM ET SES SCPI, citées et plebiscitées par la presse...



Chez AESTIAM, nous sommes convaincus qu'une SCPI doit être mutualisée, équilibrée et disposer de réserves adaptées, à l'image de notre stratégie sur Pierrevenus en 2022.



DES INDICATEURS TOUJOURS PLUS TRANSPARENTS

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

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



PERFORMANCES DES SCPI

LE TDVM (TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ) EST REMPLACÉ PAR LE TAUX DE DISTRIBUTION.

Ce taux de distribution se calcule en divisant les dividendes bruts, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values réalisées) versés pendant l'année N par le prix de part au 1er janvier de l'année N. Ce calcul est valable pour les SCPI à capital variable. Pour les SCPI à capital fixe, l'ensemble est à diviser par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Avant

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) Division du dividende brut avant prélèvements 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.

$$12,36 / 263 = 4,70 \%$$

Après

Le Taux de Distribution correspond au rapport des dividendes bruts, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versés pendant l'année N, par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

$$13,56 / 263 = 5,16 \%$$

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (RGI) S'AJOUTE AUX INDICATEURS DE PERFORMANCES.

Un nouvel indicateur de performance annuel : le "rendement global immobilier". Il permettra une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCI ou les SCI. Il est égal à l'addition du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de la part de la SCPI au cours de l'exercice. Il donne donc une vision assez complète des gains, en rendement et en capital, réalisés par les souscripteurs de ces véhicules sur une année donnée.



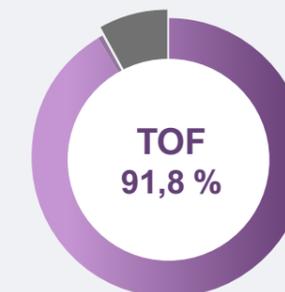
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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

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

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

Taux d'occupation financier moyen 2022



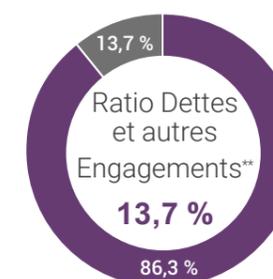
TOF



RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio se présente de la manière suivante :

Dettes + engagements immobiliers/Actif Brut de la SCPI



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



INVESTISSEMENTS INDIRECTS ET FRAIS

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

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

UN ACTEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

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

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



1,2 Md€

d'actifs sous gestion

40

collaborateurs experts de l'immobilier

475 000

m² de surface gérée

18 000

clients, associés des SCPI

5 SCPI

près de 800

locataires pour plus de 450 actifs

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



DES SCPI COMPLÉMENTAIRES ET PLEBISCITÉES

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



Une communication riche et transparente !

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

Mélessende DEBARGE, Responsable Marketing & Communication



Engagez-vous avec nous !

"Nous souhaitons favoriser la dématérialisation des envois afin de réduire notre impact environnemental, sans pour autant altérer la qualité, la régularité et la transparence de nos communications."

Somprathana TRUONG, Responsable de la Relation Clients



UN ACTEUR ENGAGÉ À VOTRE SERVICE

AESTIAM consolide sa volonté de développer un patrimoine immobilier plus résilient et plus sobre en termes de consommation énergétique : une démarche ESG ambitieuse qui rejoint pleinement les intérêts des associés !

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

Au niveau de nos fonds, cela se traduit de façon concrète par l'instruction du label ISR. La SCPI Aestiam Placement Pierre est ainsi labellisée ISR depuis le mois de janvier 2023.



MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

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

Votre espace client vous permet notamment de consulter en temps réel votre patrimoine, d'accéder à vos informations et documents mais également de nous faire part de vos changements de situation. Il vous permet également de paramétrer l'ensemble de votre expérience avec AESTIAM, comme la dématérialisation des échanges et l'envoi par mail de vos documents (distribution, bulletins d'information, fiscalité, ...).





RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cette année, Pierrevenus a bénéficié d'une véritable dynamique avec une activité intense au niveau de l'adéquation cession-réemploi. Ce repositionnement a permis d'alléger l'exposition du fonds au secteur hôtelier et de retrouver une bonne diversification géographique réparti équitablement entre Paris, la Région Parisienne et les Métropoles Régionales.

On soulignera également un bon équilibre des mouvements locatifs avec sept libérations pour 507k€ et six relocations pour 463k€ ainsi que deux renouvellements / renégociations pour 188k€.

L'indexation des baux ainsi que la valorisation des actifs a permis une augmentation de la valeur d'expertise à périmètre constant de +1.1%.

Ces bons résultats permettent à la SCPI de retrouver les dividendes courants d'avant Covid, de maintenir un bon niveau de réserve PGE et de recomposer du report à nouveau.

Pierre BALLU

Gérant - Directeur du Fund Management

2022, UNE ANNÉE CHARNIÈRE POUR L'IMMOBILIER

LE MARCHÉ EN 2022

Pierre BALLU
Gérant & Directeur du fund management



I. LE GRAND RETOUR DE L'INFLATION ET LA HAUSSE DES TAUX

En 2022, les prix à la consommation ont augmenté en moyenne de 5,2 % en France, principalement en raison de la hausse des prix de l'énergie, des matières premières, de l'alimentation, ainsi que dans une moindre mesure des autres produits.

Plusieurs facteurs contribuent à cette forte inflation, notamment les tensions mondiales sur les approvisionnements, les matières premières et l'énergie, qui ont été exacerbées en Europe par la guerre en Ukraine.

En effet, pendant les confinements de 2020-2021, les restrictions considérables imposées aux chaînes de production mondiales ont eu peu d'impact sur les prix à la consommation. Dans certains cas, les prix ont même diminué, notamment pour l'essence, en raison d'une baisse de la demande. Cependant, les déséquilibres se sont manifestés lors de la réouverture des économies, alors que la production, en particulier en Asie, restait parfois perturbée. Aux États-Unis, la demande de biens a été particulièrement forte grâce à un important soutien aux ménages, plus important que celui offert en Europe. Les prix mondiaux de l'énergie, des matières premières industrielles et alimentaires, ainsi que les prix du fret maritime ont alors fortement augmenté. Par la suite, début 2022, la guerre en Ukraine a accentué ces tensions, en particulier pour les denrées alimentaires et le gaz, surtout en Europe.

Bien que cette "inflation importée" ait eu un impact sur les prix intérieurs, les mesures prises par les autorités ont contribué à limiter son impact et cela ne signifie pas nécessairement le retour d'une dynamique de hausse de prix auto-entretenue.

Évolutions annuelles des prix à la consommation de 1950 à 2022



Champ : indice des prix à la consommation série parisienne jusqu'en 1962, ménages "urbains" jusqu'en 1992, France métropolitaine depuis 1993, France entière depuis 1999
Source : Insee

Figure 1 - Source : INSEE

Face à la remontée de l'inflation, la BCE a décidé de procéder à une remontée progressive et successive de ses taux directeurs depuis le 27 juillet 2022. En effet, après 11 ans de baisse continue du taux de refinancement, qui était fixé à 0,0% depuis 2016, ce dernier s'établit désormais à 2,5% au 31 décembre 2022.

Une telle politique n'étant pas sans risques pour le système financier, les banques centrales vont devoir définir jusqu'où elles sont prêtes à relever leurs taux afin de maintenir l'inflation à un niveau « acceptable », sans dégrader l'activité économique.

II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Malgré un contexte de forte inflation et la fin de l'argent quasi-gratuit, le marché ne se trouve pas totalement à l'arrêt faute de liquidités. Au contraire, le marché de l'investissement se montre résilient et l'année 2022 se clôture avec 28,1 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise, soit +1,4% par rapport l'année 2021.

Investissement en immobilier d'entreprise

Toutes classes d'actifs - 2022



Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

Cependant, un ralentissement du rythme d'investissement est constaté au 4^{ème} trimestre après des volumes forts enregistrés au 2^{ème} trimestre (7,8 milliards d'euros) et au 3^{ème} trimestre (8,3 milliards d'euros). Ce ralentissement est principalement dû aux resserrements des conditions de financements après la hausse des taux d'intérêts. Il traduit également un décalage des attentes au niveau des prix entre vendeurs et acquéreurs.

Les nouvelles conditions macro-économiques, caractérisées par le retour de l'inflation et le durcissement de la politique monétaire, ont engendré une hausse de l'OAT 10 ans passant de 0,2% au 31/12/2021 à 3,1% au 31/12/2022. La compression de la prime de risque des actifs immobiliers, a pour conséquence, une décompression des taux de rendement « prime » sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers.

Historique des taux de rendement « prime » & OAT 10 ans

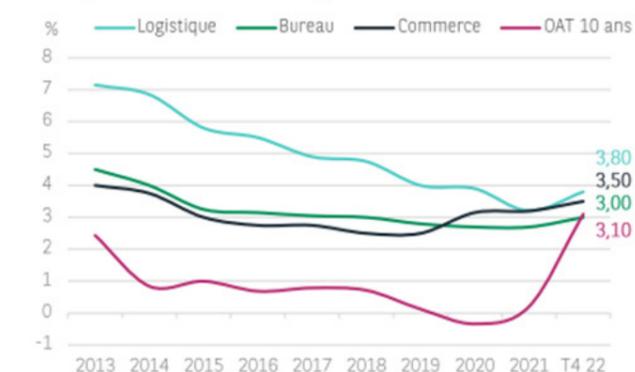


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

1. Marché Bureaux - IDF

Au quatrième trimestre, le volume d'investissement en bureaux a subi une forte contraction, très impacté par l'évolution économique et financière, entraînant une troisième année consécutive de baisse avec moins de 14 milliards d'euros engagés en 2022.

Les investisseurs ont fait preuve d'une grande prudence, "flight to quality", ce qui s'est traduit par une concentration accrue sur Paris intra-muros, qui continue de représenter près de la moitié de l'activité.

Investissement en Bureaux Île-de-France

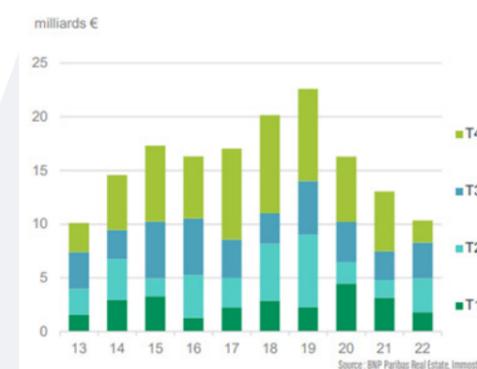


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

La demande placée, sur le marché Bureaux Ile-de-France, a connu une augmentation de 10% sur un an totalisant près de 2 108 300 m² placés, atteignant ainsi une performance proche de sa moyenne décennale.

Transactions à 12 mois par surface

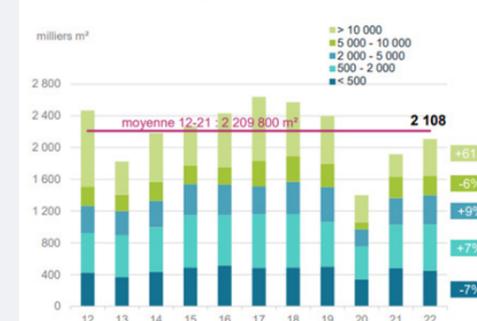


Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

L'offre à un an, quant à elle, continue de grimper atteignant ainsi 6,0 millions de m² disponibles. Néanmoins, la situation est très contrastée entre les différents secteurs franciliens avec toujours une offre importante à la Défense, en Péri-Défense et sur les 1^{ères} Couronnes et, à l'inverse, un manque d'offres significatif à Paris.

LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Les valeurs locatives résistent et s'orientent à la hausse, principalement à Paris. Il faut, cependant, noter que les mesures d'accompagnement restent très élevées en Ile-de-France et avoisinent 23% en 2023.

2. Marché Bureaux - Régions

Les régions continuent de se positionner comme une alternative de plus en plus viable, avec des volumes près de 3,6 milliards d'euros, des volumes en ligne avec les niveaux d'activité enregistrés avant la pandémie.

D'une manière globale, la dynamique du marché de l'investissement tertiaire suit celle du marché locatif, qui donne la priorité à la centralité et à la qualité urbaine des localisations.

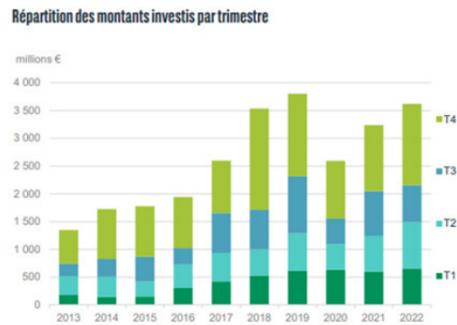


Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

Le marché locatif des bureaux en régions enregistre près de 1,9 millions de m² placés, soit une hausse de 5% sur un an, se rapprochant ainsi du record historique de 2019 et atteignant un niveau nettement supérieur à la moyenne décennale (+22%).

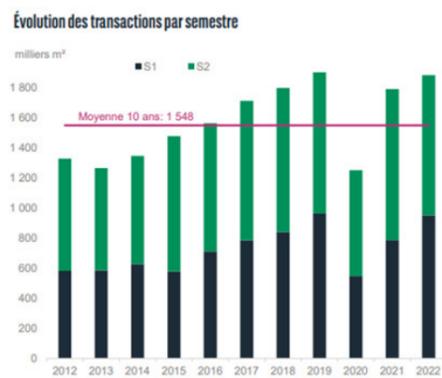


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

Le volume des grandes surfaces (>5 000 m²) est resté stable, tandis que le segment des moyennes surfaces (1000-5000 m²) a connu une dynamique solide. Néanmoins, il faut noter que le marché reste porté par les petites surfaces de moins de 1 000 m², qui représentent 52% du volume total.

De plus, l'offre disponible à un an s'élève à 2,4 millions de m², soit en baisse de 5% sur un an par rapport à la même période. Avec une offre qui s'oriente à la baisse et une demande placée largement au-dessus de la moyenne décennale, la plupart des grandes villes demeurent attractives en matière d'investissements dans cette classe d'actif.

IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

L'année 2022 a été marquée par une hausse significative des volumes d'investissements en commerce avec 5,6 milliards d'euros investis, soit une hausse de +76% sur un an. 2022 se positionne ainsi comme la 3^{ème} meilleure année de la décennie en matière d'investissements dans cette classe d'actif.

Cependant, un ralentissement est observé au cours du 4^{ème} trimestre avec seulement 0,9 milliards d'euros engagés. Le commerce concentre près de 20% des montants investis en 2022 en immobilier d'entreprise, dépassant ainsi le niveau d'avant crise (17% en moyenne sur les 10 dernières années).

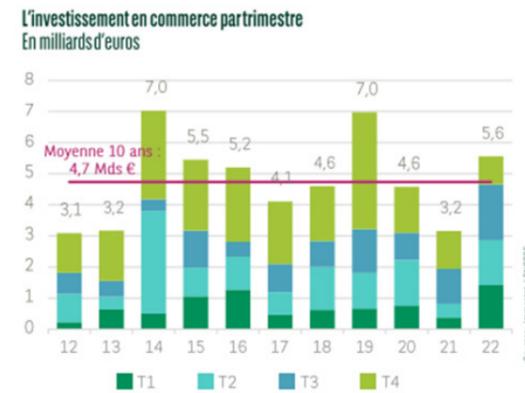


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

Les actifs à dominante alimentaire sont toujours très appréciés et recherchés par les investisseurs, représentant 13% des volumes.

D'une manière globale, le commerce de périphérie demeure la catégorie d'investissement la plus importante, représentant la plus grande part des investissements. Le commerce de centre-ville représente, quant à lui, 35% des montants investis.

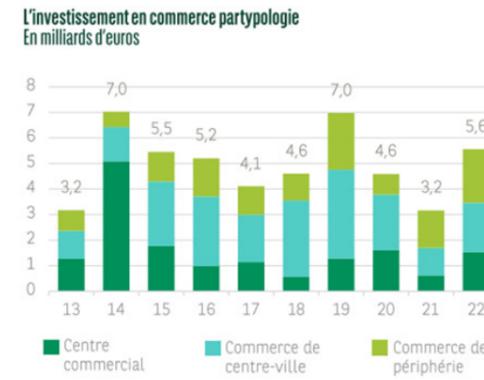


Figure 9 - Source : BNPP Real Estate

En raison de l'augmentation du taux de l'OAT 10 ans au 4^{ème} trimestre et la compression de la prime de risque pour les actifs immobiliers, les taux de rendement «prime» de cette classe d'actif se sont également décompressés. Néanmoins, cette catégorie d'actifs reste très attrayante, pour les investisseurs, grâce à ses taux de rendement élevés.

V. MARCHÉ IMMOBILIER : HÔTEL

1. Performances

L'année 2022 a été marquée par de très belles performances du marché hôtelier français. En effet, le prix moyen en France est en hausse de +14,3% par rapport à la dernière année de référence (2019).

D'autre part, le taux d'occupation poursuit sa tendance à la hausse (+20,3 points par rapport à 2021), se rapprochant ainsi de son niveau d'avant la crise sanitaire (-4,4 points).

De ce fait, le RevPar est en augmentation et affiche une progression de +84,8% sur un an, dépassant ainsi son niveau de 2019 (+7,0%).

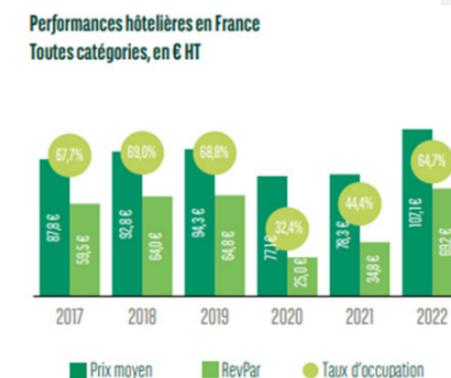


Figure 10 - Source : BNPP Real Estate

Sous réserve d'une amélioration de la situation géopolitique et de ses conséquences sur l'économie, cette tendance haussière pourrait se maintenir dans les mois à venir grâce au retour des clients d'affaires et à l'organisation de nombreux événements, tels que la Coupe du Monde de Rugby et les Jeux Olympiques 2024.

2. Investissements

En 2022, l'investissement dans le secteur de l'hôtellerie s'est élevé à 2,1 milliards d'euros, ce qui représente une croissance de +83% sur un an.

Au cours du quatrième trimestre, la dynamique positive des investissements entamée en début d'année s'est poursuivie, avec 580 millions d'euros investis, ce qui représente une augmentation de +44% sur un an et +16% par rapport à 2019. Cette dynamique des investissements a permis au marché français de dépasser sa moyenne quinquennale (+43%).

Les régions ont, une nouvelle fois, été très attractives et représentent plus de 60% du volume global des investissements.

Cette performance témoigne le retour d'intérêt des investisseurs pour cette catégorie d'actifs.

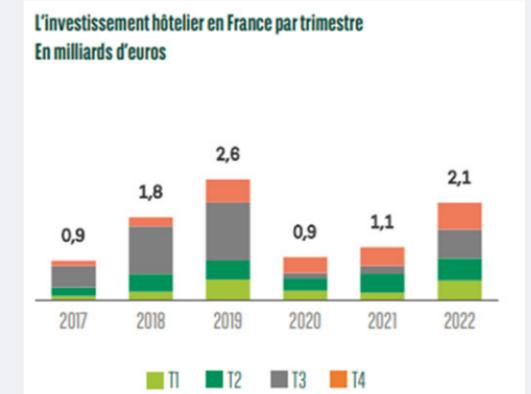


Figure 11 - Source : BNPP Real Estate

L'ESSENTIEL DE LA SCPI EN CHIFFRES AU 31/12/2022

| | Global | Par part |
|--|-----------------------|----------------------|
| Capital souscrit | 114 120 558 € | 153,00 € |
| Nombre de parts | 745 886 | |
| Nombre d'associés | 208 | |
| Valeur vénale / Expertise | 218 037 630 € | 292,32 € |
| Valeur de réalisation | 189 574 237 € | 254,16 € |
| Valeur de reconstitution (pour les souscriptions inférieures à 250 000 €) | 225 383 873 € | 302,17 € |
| Prix de souscription : • souscriptions inférieures à 250 000 € • souscriptions supérieures à 250 000 € | | 281,94 € 263,00 € |
| Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12) | 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 2022 ⁽¹⁾ | | 251,72 € |
| Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2022 ⁽²⁾ | | 249,53 € |
| Bénéfice ⁽³⁾ | 9 665 928 € | 12,96 € |
| Distribution de dividende 2022 ⁽³⁾ | 9 217 591 € | 12,36 € |
| Report à nouveau (après affectation du résultat 2022) | 2 029 031 € | 2,72 € |
| Surface en m ² | 65 973 m ² | |
| Nombre de lignes du patrimoine | 72 | |
| Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises) | 91,81 % | |
| Taux d'occupation physique | 93,67 % | |
| Rendement global immobilier ⁽⁴⁾ | 5,78 % | |
| Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) | 5,16 % | |
| Taux de Rendement Interne (TRI) ⁽⁵⁾ 5 ans | 3,98 % | |
| TRI 10 ans | 4,85 % | |
| TRI 15 ans | 5,65 % | |
| TRI 20 ans | 7,74 % | |

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2022 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 95,71 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2022 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 94,88 %

(3) Base de 745 876 parts en jouissance sur toute l'année

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

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

MARCHÉ DES PARTS

I. SITUATION DU CAPITAL

Historique

La société Pierrevenus 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 2022 est de 114 120 558 €. Il est divisé en 745 886 parts de 153 € de nominal. Le capital est réparti entre 208 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

| Année | Date de création : 28/10/1988 | | Nominal de la part : 153 € | | | |
|-------|-------------------------------------|---|----------------------------|----------------------------|--|------------------------|
| | 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 |
| 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 € |
| 2022 | 114 120 558 € | - | 745 886 | 208 | 1 894 € | 281,94 € |

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

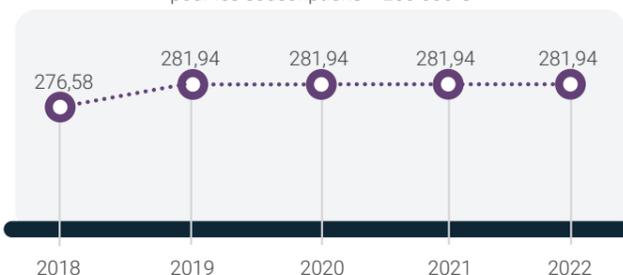
Au cours de l'exercice 2022, le prix de souscription était fixé à :

du 1^{er} Janvier au 31 Décembre 2022

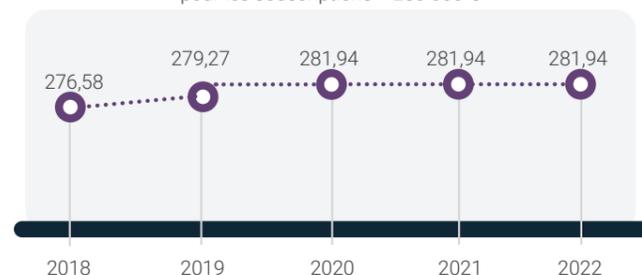
| | |
|-------------------------------------|----------|
| Souscription inférieure à 250 000 € | 281,94 € |
| Souscription supérieure à 250 000 € | 263,00 € |

| Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années | | | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|--------|--------|--------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre | 276,58 depuis le 01/07/18 | 281,94 depuis le 01/07/19 | 281,94 | 281,94 | 281,94 |
| Prix de souscription net acquéreur au 1 ^{er} janvier | 268,00 | 276,58 | 281,94 | 281,94 | 281,94 |
| Variation du prix de souscription | + 1,94 % | - | - | - | |
| Variation totale | + 1,94 % | | | | |

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



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



| Évolution du prix moyen pondéré de la part (en €) sur les 5 dernières années | | | | | |
|--|----------|----------|--------|--------|--------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Prix moyen pondéré de la part pour les souscriptions < à 250 000 € | 276,58 | 279,27 | 281,94 | 281,94 | 281,94 |
| Variation de prix moyen pondéré* | + 0,97 % | + 0,96 % | - | - | |
| Variation totale | + 1,94 % | | | | |
| Prix moyen pondéré de la part pour les souscriptions > à 250 000 € | 253,15 | 262,88 | 263,00 | 263,00 | 263,00 |
| Variation de prix moyen pondéré* | + 3,84 % | + 0,05 % | - | - | |
| Variation totale | + 3,89 % | | | | |

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 :

• 01/01/22 au 31/12/22 : prix de souscription en vigueur de 281,94 € diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion de 6 % soit 18,58 €, soit une valeur de retrait de 263,00 € par part.

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

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

• information de l'AMF par la société de gestion ;

• convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L214-114 du Code Monétaire et Financier.

2. La cession sans intervention de la société de gestion

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

Le cédant ou le cessionnaire s'acquiesce des droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 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 2022, il a été enregistré la souscription de 120 parts au nominal de 153 € et le retrait de 120 parts.

Par conséquent, le capital social n'a pas été augmenté.

Au 31 décembre 2022, il y a 3 050 parts en attente de demande de retrait.

| Évolution des conditions de retrait sur les 5 dernières années | | | |
|--|------------------------------------|--|---|
| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier | Demande de cessions ou de retraits en suspens |
| 2018 | 2 230 | 0,33 % | - |
| 2019 | 30 | 0,004 % | - |
| 2020 | 17 269 | 2,36 % | - |
| 2021 | 5 491 | 0,75 % | 480 |
| 2022 | 120 | 0,02 % | 3 050 |

LE PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI Pierrevenus se compose au 31 décembre 2022 de 72 actifs immobiliers représentant une surface totale de 65 973 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 181 423 000 €.

BPCE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2022 à 218 037 630 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2022, c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions et des cessions détaillées au point II ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 178 434 000 € en 2022 contre 176 543 000 € en 2021, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 1,07 %.

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



49 %
Bureaux



43 %
Commerces



7 %
Hôtellerie
Séminaires



1 %
Locaux d'activités

Une SCPI au portefeuille diversifié et équilibré

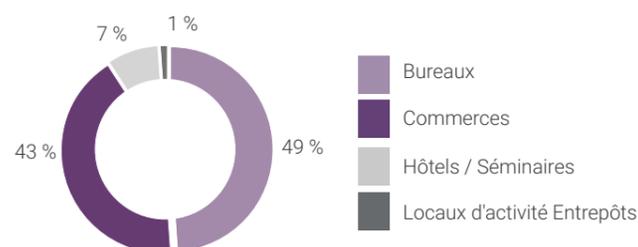
"Une dynamique d'investissements intense en 2022 qui permet à Pierrevenus de poursuivre sa stratégie de diversification en prenant position sur des actifs résilients dans des zones tertiaires et commerciales en plein essor."

Lionel LEMARIE, Directeur du Développement

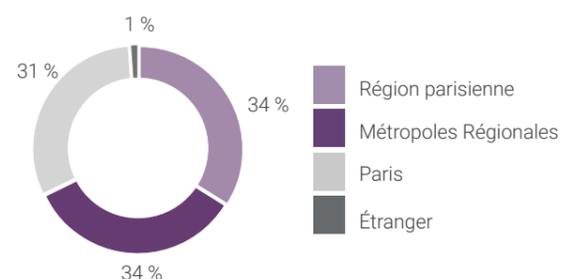


| Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits) | | | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| | Paris | Région Parisienne | Métropoles Régionales | Étranger | Total |
| BUREAUX | 32 369 600 € 15 % | 59 123 630 € 27 % | 15 248 700 € 7 % | | 106 741 930 € 49 % |
| COMMERCES | 34 790 400 € 16 % | 15 660 000 € 7 % | 42 316 000 € 20 % | | 92 766 400 € 43 % |
| SEMINAIRES / HÔTELS | | | 14 398 000 € 6 % | 1 900 000 € 1 % | 16 298 000 € 7 % |
| LOCAUX D'ACTIVITES / ENTREPÔTS | | | 2 231 300 € 1 % | | 2 231 300 € 1 % |
| TOTAL | 67 160 000 € 31 % | 74 783 630 € 34 % | 74 194 000 € 34 % | 1 900 000 € 1 % | 218 037 630 € 100 % |

Répartition sectorielle



Répartition géographique



Métropoles Régionales
34%

Région Parisienne
34%

Paris
31%

Étranger
1%



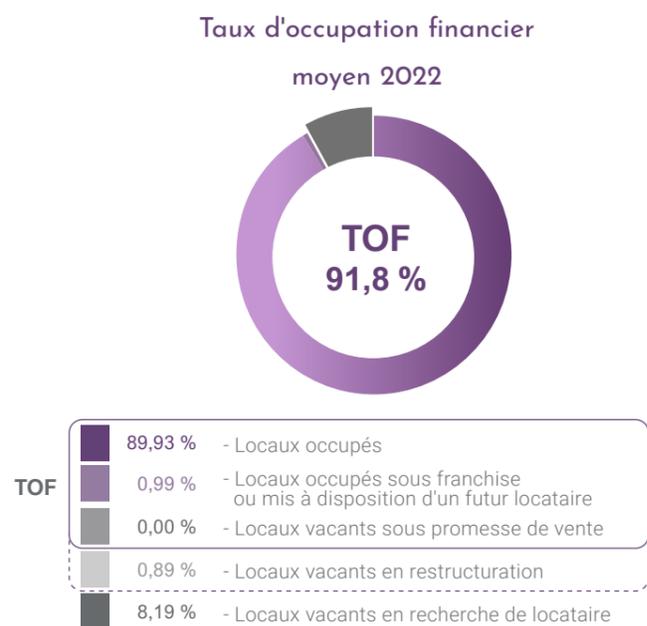
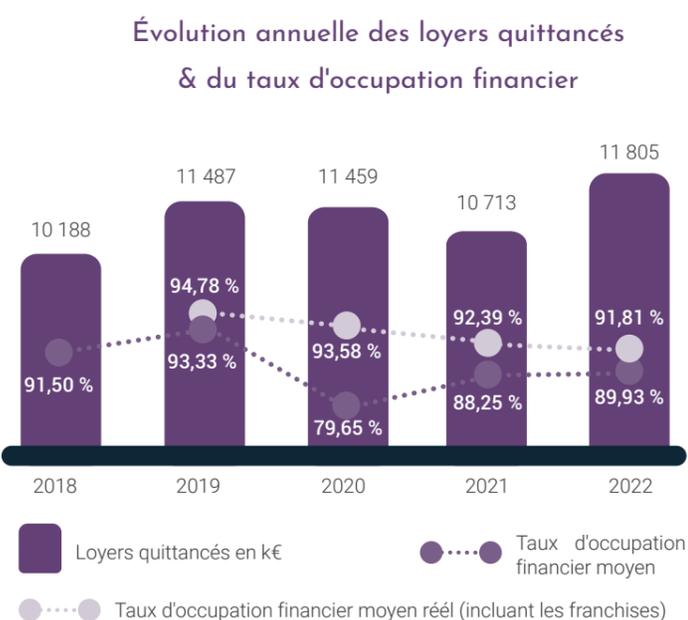
II. GESTION LOCATIVE

| Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €) | | | | | |
|---|------------|------------|-------------|------------|------------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Loyers théoriques 100% | 11 135 451 | 12 308 350 | 12 500 709 | 11 883 372 | 13 128 315 |
| Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19) | 10 188 442 | 11 487 239 | 11 458 973 | 10 712 553 | 11 805 136 |
| Variation | | + 12,75 % | - 0,25 % | - 6,51 % | + 10,20 % |
| Franchise Covid-19 | - | - | - 1 502 277 | - 197 292 | - 425 736 |
| Taux d'occupation financier moyen | 91,50 % | 93,33 % | 79,65 % | 88,25 % | 89,93 % |
| Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises) | | 94,78 % | 93,58 % | 92,39 % | 91,81 % |

| Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2021 et 2022 | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Année | Trimestre 1 | Trimestre 2 | Trimestre 3 | Trimestre 4 |
| 2021* | 90,98 % | 93,24 % | 94,48 % | 90,86 % |
| 2022 | 90,48 % | 93,09 % | 91,86 % | 91,74 % |

*la différence des chiffres avec ceux publiés dans le rapport annuel de 2021 sont liées au changement de méthode du calcul du taux d'occupation par l'ASPIM.

Les surfaces libres représentent au 31/12/2022, 4 224 m² sur un total de 65 973 m² constituant le patrimoine de la SCPI.



OMEGA PARK
Elancourt (78)

UNE ANNÉE RICHE EN ACQUISITIONS

NOS ACQUISITIONS EN 2022

Frédérique FAUCONNIER
Directrice des investissements et des arbitrages



III. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

1. ACQUISITIONS

4 acquisitions réalisées lors de l'exercice 2022 :

| Date | Adresse | Surface | Typologie | Montant en M€ droits & frais inclus |
|--------------|--|----------------------|-----------|-------------------------------------|
| 18/02/2022 | 120 rue des Peupliers EPAGNY (74) | 4 111 m ² | Commerces | 10,83 M€ |
| 14/06/2022 | 2 Armor Parc Tertiaire SAINT HERBLAIN (44) | 2 718 m ² | Bureaux | 7,51 M€ |
| 08/09/2022 | 850 rue de l'Europe AMILLY (45) | 5 392 m ² | Commerces | 8,77 M€ |
| 21/12/2022 | Zac de la clef Saint Pierre ELANCOURT (78) | 3 296 m ² | Bureaux | 10,41 M€ |
| TOTAL | | | | 37,52 M€ |

120 rue des Peupliers | EPAGNY

Anney, préfecture de Haute Savoie, est par son agglomération le premier pôle économique du département. Localisé à proximité de Genève et d'Aix-les-Bains, la zone commerciale Grand Epagny avec son centre commercial Auchan comme locomotive, bénéficie d'une position centrale remarquable sur un bassin de population à très fort pouvoir d'achat. Ces 2 ensembles immobiliers commerciaux, encore sous garantie dommage ouvrage, jouissent d'une identité architecturale unique sur la zone, visible depuis la départementale RD 1508, qui relie Anney. Ces deux actifs sont intégralement loués à des enseignes nationales de premier plan, captives sur la zone, dont certaines comme Chaussea, l'un des principaux locataires ou Devred, viennent de renouveler leur engagement.



2 Armor Parc Tertiaire | SAINT HERBLAIN

L'immeuble est situé au sein du parc AR MOR ZENITH, un parc tertiaire situé au nord-ouest de l'agglomération nantaise bénéficiant d'une excellente accessibilité par les axes routiers majeurs ainsi qu'en transports en commun. Les biens sont occupés par Sopra Steria, l'un des leaders européens du conseil, des services numériques et de l'édition de logiciels.



850 rue de l'Europe | AMILLY

Cet ensemble, situé au coeur de l'unique zone commerciale de Montargis, offre une surface de 5 315 m². Etant le hub commercial de l'agglomération, le retail-park bénéficie d'une desserte idéale et d'un flux de consommateurs privilégié, qu'il peut accueillir avec ses 120 places de stationnement.



Zac de la clef Saint Pierre | ELANCOURT

Situés au coeur du parc d'affaires « Omega Parc » au sein du pôle SQY High Tech, zone d'activité à vocation scientifique et technologique, destinée à accueillir des activités de recherche et développement, d'essaimage industriel et d'incubation d'entreprises telles que Airbus, Thales, Fenwick. Ces 4 bâtiments neufs à usage de bureaux et d'activités, livrés en 2020 et 2022, sont loués en totalité à des locataires de premier plan pour une durée de 9 ans fermes.

2. CESSIONS

10 cessions réalisées lors de l'exercice 2022 :

| Cédé le | Adresse | Surface | Typologie | Montant en € net vendeur |
|--------------------------|--|----------------------|-----------|--------------------------|
| 12/04/2022 | 26 rue Jean Perrin MAUREPAS (78) | 500 m ² | Commerces | 475 000 € |
| 29/07/2022 14/11/2022 | 55 rue Raspail LEVALLOIS PERRET (92) | 2 204 m ² | Bureaux | 8 365 400 € |
| 15/12/2022 | Bois de Coulange AMNEVILLE LES TERMES (57) | 1 208 m ² | Hôtel | 2 200 000 € |
| 15/12/2022 | 26 rue des Métiers COLMAR (68) | 1 574 m ² | Hôtel | 2 660 000 € |
| 15/12/2022 | 1 bis rue des Frères Lumières COLMAR (68) | 920 m ² | Hôtel | 1 960 000 € |
| 15/12/2022 | 10 rue Joseph Graff HOLTZHEIM (67) | 1 090 m ² | Hôtel | 1 380 000 € |
| 15/12/2022 | 13 bis rue de la Griotte KINGERSHEIM (68) | 953 m ² | Hôtel | 1 300 000 € |
| 15/12/2022 | 4 rue Thomas Edison MUNDOLSHEIM (67) | 1 021 m ² | Hôtel | 1 600 000 € |
| 15/12/2022 | 45 avenue du Général Patton SAINT AVOLD (57) | 1 318 m ² | Hôtel | 1 500 000 € |
| 15/12/2022 | Zac Ile Napoleon SAUSHEIM (68) | 698 m ² | Hôtel | 1 280 000 € |
| TOTAL | | | | 22 720 400 € |

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 1 825 470 € au 31 décembre 2022, après une dotation de 1 156 374 € et une reprise de 1 161 321 € sur l'exercice.

| Principaux travaux effectués au cours de l'année 2022 | | | |
|---|--|--|------------------|
| N° | Adresse | Nature des travaux | Montant HT en k€ |
| 30.66 | 64 rue Louise Michel - 92300 LEVALLOIS PERRET | Travaux de climatisation étages (y compris maîtrise d'œuvre) | 179 |
| 30.69 | 9/11 rue Hector G. Fontaine - 92600 ASNIERES SUR SEINE | Remplacement de l'ascenseur (y compris maîtrise d'œuvre) | 62 |
| 30.44 | Parc club du millenaire-bat1 - 34000 MONTPELLIER | Travaux de menuiseries (changement fenêtres) | 28 |
| 30.20 | 85 rue des trois fontanot - 92000 NANTERRE | Appel de fonds syndic : campagne de travaux 2022 et travaux de mise en sécurité de la façade | 16 |
| 30.64 | 55 rue raspail - 92300 LEVALLOIS PERRET | Appel de fonds syndic : Travaux désembouage et climatisation | 13 |
| 30.02 | C.C.Givors II Vallées - 69700 GIVORS | Intervention ponctuelle sur la toiture | 9 |
| 30.58 | Résidence Porte Bannier - 45000 ORLEANS | Travaux de menuiseries (changement vitrine) | 6 |
| 30.63 | 77 rue du Faubourg Saint-Antoine - 75011 PARIS | Travaux de réfection de la cage d'escalier (acompte 30%) | 5 |

64 rue Louise Michel | LEVALLOIS PERRET

La société de gestion a réalisé, dans cet immeuble entièrement loué à la société AXILLIADE, d'une superficie de 1411 m² développés sur trois niveaux de sous-sol ainsi que rez-de-chaussée plus cinq étages, les travaux de climatisation dans les étages. Le montant total de ces travaux ressort à environ 179 K€ hors taxes en ce compris maîtrise d'œuvre.



9/11 rue Hector G. Fontaine | ASNIERES

La société de gestion a réalisé, dans cet immeuble d'une superficie de 1 263 m² en rez-de-chaussée plus trois étages, entièrement loué à la société LOUIS VUITTON MALLETIER, les travaux de remplacement de l'équipement ascenseur vieillissant et qui ne fonctionnait plus correctement. Le montant total de ces travaux ressort à environ 62 K€ hors taxes y compris maîtrise d'œuvre.

RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 9 665 928 € soit 12,96 € par part pour 745 876 parts en jouissance sur toute l'année.

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2022 à la somme de 2 029 031 €, soit 2,72 € par part sur une base de 745 886 parts au 31 décembre 2022.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 12,36 € par part en 2022 pour une part en jouissance sur l'année entière.

Par ailleurs, une dotation de 448 337 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2022.

| Répartition du résultat de l'exercice sur 2022 | |
|---|----------------------|
| Résultat de l'exercice 2022 | 9 665 928 € |
| Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2021 | 1 580 694 € |
| Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission | - € |
| RÉSULTAT DISPONIBLE | 11 246 622 € |
| Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 12,36 € par part en jouissance sur l'année entière | |
| Soit un total de dividendes versés proposé pour 2022 | - 9 217 591 € |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 2 029 031 € |

| Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €) | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|----------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Dividende | 12,36 | 12,36 | 9,99 | 10,83 | 12,36*** |
| TDVM* < à 250 000 € | 4,47 % | 4,43 % | 3,54 % | 3,84 % | |
| TDVM > à 250 000 € | 4,88 % | 4,70 % | 3,80 % | 4,12 % | |
| TD** < à 250 000 € | | | | 4,03 % | 4,81 % |
| TD > à 250 000 € | | | | 4,32 % | 5,16 % |
| Prix moyen pondéré de la part < à 250 000 € | 276,58 | 279,27 | 281,94 | 281,94 | 281,94 |
| Prix moyen pondéré de la part > à 250 000 € | 253,15 | 262,88 | 263,00 | 263,00 | 263,00 |
| Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice) | 1,88 | 1,92 | 1,93 | 2,12 | 2,72 |

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

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

*** dont 0,03 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

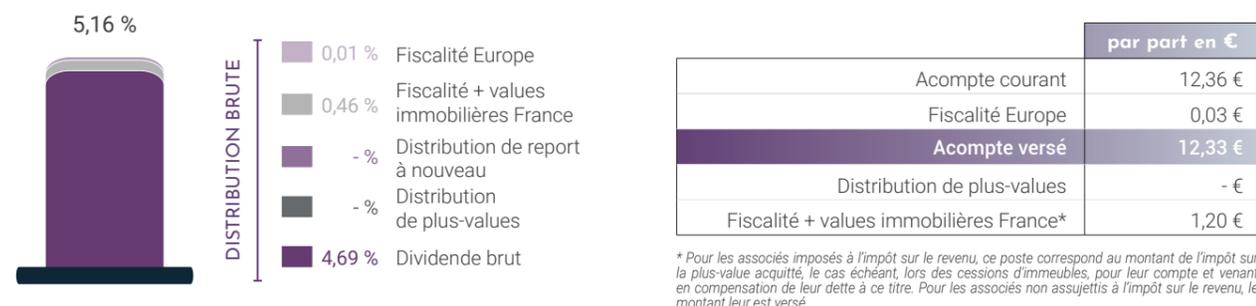
| | | | |
|---|--|--------------|----------------|
| VALEUR COMPTABLE | Total Capitaux Propres après la distribution du 4 ^{ème} trimestre 2022 ⁽¹⁾ | 151 134 136 | 202,62 €/part* |
| VALEUR DE REALISATION | Valeur d'expertise HD des Immeubles ⁽²⁾ | 218 037 630 | |
| | Total des autres Actifs nets | - 28 463 393 | |
| | VALEUR DE REALISATION | 189 574 237 | 254,16 €/part* |
| VALEUR DE RECONSTITUTION | Valeur de réalisation | 189 574 237 | |
| | Frais et droits d'enregistrement de 6,90% ⁽³⁾ ou 7,50% sur valeur d'expertise HD ⁽²⁾ | 15 930 778 | |
| | Commission de souscription de 3 % HT | 6 355 825 | |
| VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription supérieure ou égale à 250 000 € | | 211 860 840 | 284,04 €/part* |
| Commission de souscription de 6 % HT, soit 7,20 % TTC | | 13 523 033 | |
| VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription inférieure à 250 000 € | | 225 383 873 | 302,17 €/part* |

⁽¹⁾ La valeur comptable tient compte de la distribution du 4^{ème} trimestre d'un montant de 2 953 577 €.

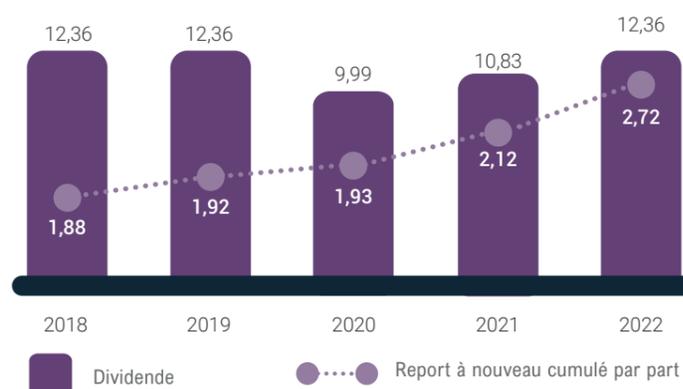
⁽³⁾ Nous vous rappelons que les frais et droits d'enregistrements de 6,90 % ou 7,50 % doivent être calculés sur la valeur d'expertise HD des immeubles ⁽²⁾

* Nombre total de parts : 745 886

Taux de distribution



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



Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

| Les éléments de l'exercice 2022 sont établis pour 745 876 parts en jouissance (moyenne annuelle). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux. | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | |
|--|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
| | € | % de total produits |
| Produits | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 14,75 | 97,62% | 16,12 | 99,52% | 13,63 | 99,23% | 14,28 | 99,26% | 15,26 | 99,25% |
| Produits financiers avant prélèvements | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Produits divers | 0,36 | 2,38% | 0,08 | 0,48% | 0,11 | 0,77% | 0,11 | 0,74% | 0,12 | 0,75% |
| TOTAL PRODUITS | 15,10 | 100,00% | 16,20 | 100,00% | 13,74 | 100,00% | 14,38 | 100,00% | 15,37 | 100,00% |
| Charges | | | | | | | | | | |
| Charges externes | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 0,88 | 5,83% | 0,95 | 5,86% | 0,79 | 5,75% | 0,79 | 5,51% | 0,91 | 5,95% |
| Autres frais de gestion | 0,51 | 3,38% | 0,43 | 2,63% | 0,69 | 5,00% | 1,29 | 8,98% | 1,27 | 8,23% |
| Entretien du patrimoine | 0,43 | 2,85% | 0,45 | 2,78% | 0,62 | 4,53% | 0,32 | 2,19% | 0,11 | 0,74% |
| Charges locatives non récupérables | 0,76 | 5,03% | 0,60 | 3,68% | 0,78 | 5,69% | 1,18 | 8,23% | 0,90 | 5,85% |
| SOUS TOTAL | 2,59 | 17,09% | 2,43 | 14,94% | 2,88 | 20,96% | 3,58 | 24,91% | 3,19 | 20,76% |
| 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% | -0,57 | -3,71% |
| Provisions nettes pour travaux | 0,25 | 1,65% | 1,99 | 12,28% | -0,26 | -1,88% | -0,43 | -2,97% | -0,01 | -0,04% |
| Autres provisions nettes | -0,15 | -0,99% | -0,68 | -4,17% | -0,60 | -4,36% | 0,21 | 1,44% | -0,20 | -1,31% |
| SOUS TOTAL | 0,10 | 0,66% | 1,31 | 8,11% | -0,86 | -6,24% | -0,22 | -1,53% | -0,78 | -5,07% |
| TOTAL CHARGES | 2,68 | 17,75% | 3,73 | 23,06% | 2,02 | 14,72% | 3,36 | 23,38% | 2,41 | 15,69% |
| RÉSULTAT COURANT | 12,43 | 82,25% | 12,47 | 76,94% | 11,71 | 14,72% | 11,02 | 76,62% | 12,96 | 84,31% |
| Report à nouveau | 1,87 | 12,38% | 1,99 | 12,26% | 1,93 | 85,28% | 1,96 | 13,59% | 2,12 | 13,79% |
| Variation du report à nouveau | 0,06 | | 0,11 | | 0,06 | 14,05% | 0,04 | 0,29% | 0,19 | 1,22% |
| Variation autres réserves | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 1,65 | 11,45% | 6,26 | 40,74% |
| Revenus distribués avant prélèvement obligatoire | 12,36 | 81,80% | 12,36 | 76,32% | 9,99 | 72,73% | 10,83 | 75,29% | 12,36 | 80,39% |
| Distribution exceptionnelle | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire | 12,36 | 81,80% | 12,36 | 76,32% | 9,99 | 72,73% | 10,83 | 75,29% | 12,36 | 80,39% |

Emploi des fonds (en K€)

| | Total au 31/12/2021 | Variation 2022 | Total au 31/12/2022 |
|--|---------------------|----------------|---------------------|
| + Fonds collectés | 164 556 | - | 164 556 |
| + Cession d'immeubles | 19 063 | 22 651 | 41 714 |
| + Emprunts | 12 509 | 17 491 | 30 000 |
| - Reconstitution R.A.N | -24 | - | -24 |
| - Commissions de souscription | -247 | -2 | -249 |
| - Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés | -183 097 | -36 077 | -219 173 |
| - Frais d'acquisition | -15 311 | -2 760 | -18 071 |
| - Frais bancaires | -140 | -311 | -451 |
| Somme restant à investir | -2 693 | 994 | -1 699 |

Évaluation du patrimoine de la société (en €)

| Valeur de la société en | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Capitaux propres au 31 décembre | 138 168 179 194,62 | 143 313 913 195,80 | 144 968 009 197,67 | 149 086 614 199,89 | 151 134 136 202,62 |
| Valeur comptable des immobilisations | 151 145 491 212,90 | 164 512 655 224,77 | 160 444 033 218,77 | 162 279 091 217,57 | 181 423 000 243,23 |
| VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits | 181 177 100 255,20 | 200 472 000 273,90 | 195 246 000 266,23 | 199 745 000 267,80 | 218 037 630 292,32 |
| VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs | 169 071 357 238,15 | 179 996 123 245,92 | 182 047 893 248,23 | 188 415 372 252,61 | 189 574 237 254,16 |
| 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 | 201 460 090 283,77 | 214 662 564 293,28 | 215 114 463 293,32 | 222 715 669 298,59 | 225 383 873 302,17 |

Toutes les valeurs en violet figurant dans ce tableau sont les valeurs en €/part.
* pour les souscriptions inférieures à 250 000 €

| | Article D.441 I.1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | Article D.441 I.2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | |
|--|--|---------------|---------------|------------------|-------------------|--|---------------|---------------|------------------|-------------------|
| | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | total (1) et plus | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | total (1) et plus |
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | | | | | 56 | | | | | 339 |
| Montant total des factures concernées HT (en K€) | 3 | 5 | 12 | 21 | 42 | 218 | 32 | 333 | 1737 | 2321 |
| % du montant total des achats HT de l'exercice | 0,1% | 0,1% | 0,2% | 0,4% | 0,8% | | | | | |
| % du chiffre d'affaire HT de l'exercice | | | | | | 1,6% | 0,2% | 2,4% | 12,6% | 16,9% |
| (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 2022, elle s'établit à 5 526 885 € avant la distribution du 4^{ème} trimestre 2022, qui s'élève à 2 953 577 €.

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

Recours à l'emprunt

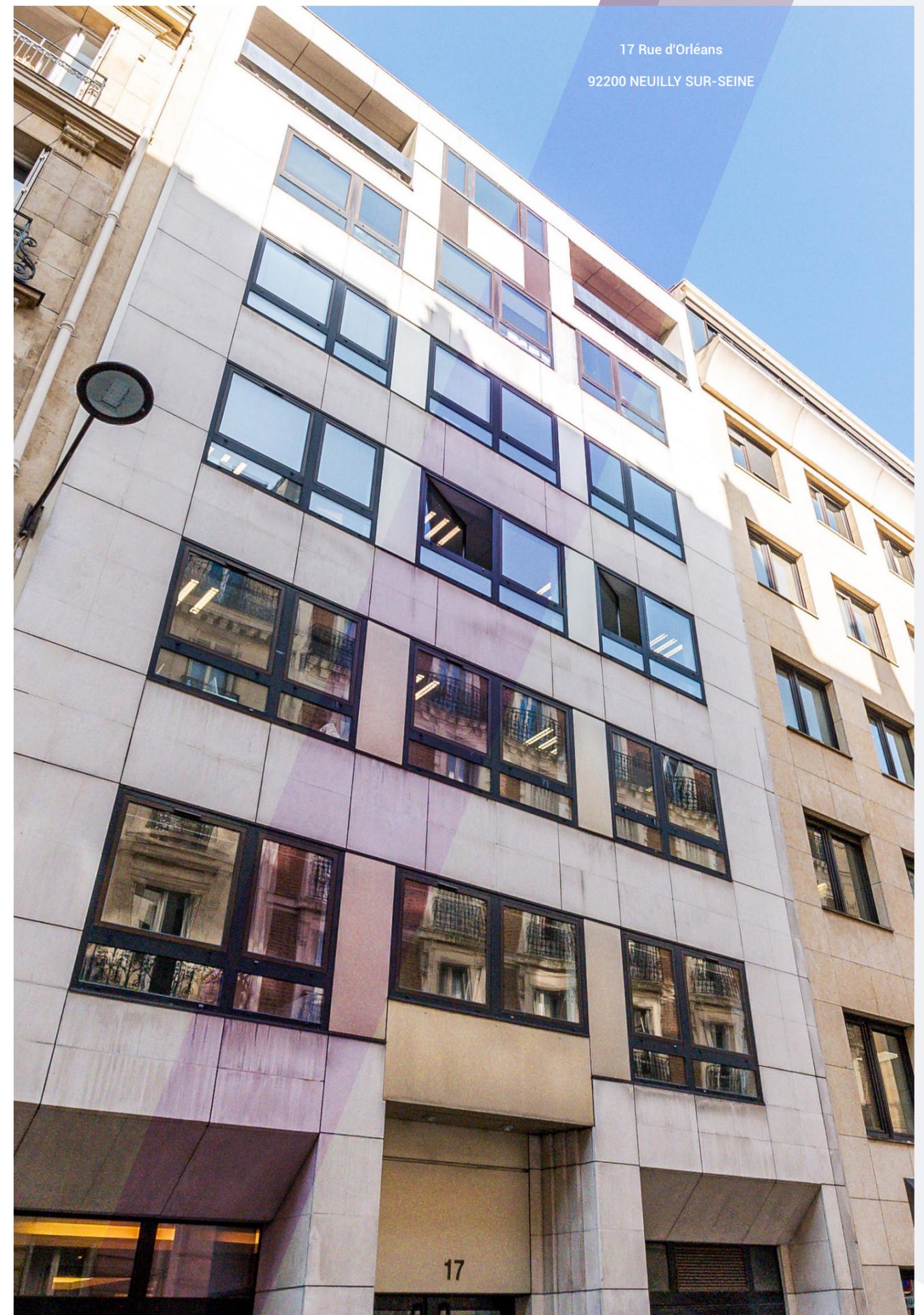
La SCPI Pierrevenus est autorisée, conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 30 mai 2022 à emprunter à hauteur de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI.

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



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

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



17 Rue d'Orléans
92200 NEUILLY SUR-SEINE

RÉGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI Pierrevenus comprennent :

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

En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus d'Allemagne par la SCPI Pierrevenus ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale française. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. PERSONNES PHYSIQUES

| Revenus fonciers 2022 | | |
|---|--------------|----------|
| En k€ | Français | Allemand |
| Revenu brut | 11 762 | 156 |
| Charges déductibles | -1 188 | -44 |
| Intérêts d'emprunt | -731 | - |
| Revenu net | 9 843 | 112 |
| Soit par part en pleine jouissance (en €) | 13,20 | 0,15 |
| Soit un total par part en pleine jouissance (en €) | 13,35 | |
| Impôt acquitté à l'étranger (en €) | - | 0,02 |

| Revenus financier 2022 | |
|--|--------|
| Revenu global | 0,00 € |
| Soit par part en pleine jouissance | 0,00 € |
| Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %) | 0,00 € |
| Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %) | 0,00 € |

II. PERSONNES MORALES

| en k€ | 2022 |
|--|---------------|
| Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS | 9 666 |
| Réintégrations | 1 454 |
| Déductions | -4 815 |
| Plus value de cessions | 5 674 |
| Résultat fiscal | 11 979 |
| Soit par part en pleine jouissance (en € par part) | 16,06 |
| 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) | | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾ | 12,34 | 13,34 | 10,28 | 10,57 | 13,20 |
| Produits financiers bruts | - | - | - | - | - |
| Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾ | 7,61 | 12,77 | 12,27 | 11,75 | 16,06 |
| (1) Revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français | 0,20 | 0,14 | 0,02 | 0,15 | 0,15 |
| Impôt redevable en Allemagne | 0,03 | 0,03 | 0,004 | 0,02 | 0,02 |
| Crédit d'impôt | - | - | 0,13 | - | - |

COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2022

6 Rue
Arsène Houssaye
75008 PARIS



UN CONTRÔLE FINANCIER FIABLE ET TRANSPARENT

Alexandre PITOISET
Directeur administratif et financier



TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----|
| INTRODUCTION | 35 |
| ÉTAT DU PATRIMOINE | 36 |
| TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES | 37 |
| COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE | 38 |
| ANNEXES | 39 |
| DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE | 50 |
| DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT | 52 |

PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC-2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI. Les états financiers et leurs annexes sont présentés en kiloeuros ("K€"), avec arrondi au kiloeuro près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états ou pour certains totaux.

L'ÉTAT DU PATRIMOINE

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

LE COMPTE DE RÉSULTAT

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

L'ANNEXE

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

| État du patrimoine au 31 décembre 2022 | | | | |
|--|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| en k€ | 31/12/2022 | | 31/12/2021 | |
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Droits réels | - | - | - | - |
| Amortissement droits réels | - | - | - | - |
| Concessions | - | - | - | - |
| Amortissements concessions | - | - | - | - |
| Constructions sur sol d'autrui | - | - | - | - |
| Amortissement de constructions s/sol d'autrui | - | - | - | - |
| Terrains et constructions locatives | 181 423 | 218 038 | 162 279 | 199 745 |
| Immobilisations en cours | - | - | - | - |
| Autres immobilisations | - | - | - | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers | - | - | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - | - | - |
| Gros entretien | -1 825 | - | -1 863 | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| Titres financiers contrôlés | - | - | - | - |
| Immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées | - | - | - | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS) | 179 598 | 218 038 | 160 416 | 199 745 |
| 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...) | 141 | 141 | 140 | 140 |
| Dépréciat° immo. financières autres que titres participation | - | - | - | - |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 2 918 | 2 918 | 2 766 | 2 766 |
| Autres créances | 1 884 | 1 884 | 675 | 675 |
| Provision pour dépréciation des créances | -702 | -702 | -853 | -853 |
| Valeurs de placements et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement | - | - | - | - |
| Autres disponibilités | 5 527 | 5 527 | 4 336 | 4 336 |
| TOTAL III (Actifs d'exploitation) | 9 767 | 9 767 | 7 064 | 7 064 |
| Passifs d'exploitation | | | | |
| Dettes bancaires | -30 000 | -30 000 | -12 509 | -12 509 |
| Comptes bancaires créditeurs | -242 | -242 | - | - |
| Dépôts et cautionnements | -1 952 | -1 952 | -1 958 | -1 958 |
| Intérêts courus | -2 | -2 | -55 | -55 |
| Autres dettes financières | - | - | - | - |
| Dettes financières | -32 196 | -32 196 | -14 522 | -14 522 |
| Dettes d'exploitation | -898 | -898 | -454 | -454 |
| Dettes diverses | -5 135 | -5 135 | -2 993 | -2 993 |
| Provisions pour risques et charges | - | - | -426 | -426 |
| TOTAL IV (Passifs d'exploitation) | -38 229 | -38 229 | -18 395 | -18 395 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Charges constatées d'avance | - | - | 1 | 1 |
| Produits constatés d'avance | -2 | -2 | - | - |
| Autres comptes de régularisation | - | - | - | - |
| TOTAL V (Comptes de régularisation) | -2 | -2 | 1 | 1 |
| Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V) | 151 134 | | 149 087 | |
| Valeur estimée du patrimoine | | 189 574 | | 188 415 |

| Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2022 | | | | |
|--|-----------------------|------------------------------|-------------------|----------------------|
| en k€ | Situation d'ouverture | Affectation du résultat 2021 | Autres mouvements | Situation de clôture |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE | | | | |
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 114 121 | - | 15 | 114 136 |
| Capital remboursé | - | - | -15 | -15 |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Primes d'émission | 50 435 | - | - | 50 435 |
| Primes d'émission remboursée | - | - | - | - |
| Primes de fusion | - | - | - | - |
| Prime de réduction de capital | - | - | - | - |
| Prélèvement sur primes d'émission | -15 583 | - | -3 072 | -18 655 |
| Prélèvement sur prime de fusion | - | - | - | - |
| Ecart de réévaluation | | | | |
| 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 | -1 467 | - | 4 671 | 3 204 |
| Réserves | - | - | - | - |
| Report à nouveau | 1 440 | 140 | - | 1 581 |
| Résultat de l'exercice | 8 117 | -8 117 | 9 666 | 9 666 |
| Acomptes sur distribution | -7 977 | 7 977 | -9 218 | -9 218 |
| Acomptes sur distribution plus value | - | - | - | - |
| TOTAL GENERAL | 149 087 | - | 2 048 | 151 134 |

Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2022

| en k€ | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|---------------|---------------|
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 11 805 | 10 713 |
| Loyers incidence Covid | -426 | -197 |
| Charges refacturées | 1 858 | 1 825 |
| Produits annexes | 80 | 57 |
| Reprise de provision pour gros entretien | 1 161 | 959 |
| Transfert de charges immobilières | 19 | 5 |
| TOTAL I (produits immobiliers) | 14 498 | 13 361 |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | -1 858 | -1 825 |
| Travaux de gros entretien | -84 | -232 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | -103 | -335 |
| Dotations aux provisions pour gros entretien | -1 156 | -644 |
| DAP des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières | -567 | -537 |
| TOTAL II (charges immobilières) | -3 769 | -3 573 |
| Résultat de l'activité immobilière A = (I+II) | 10 729 | 9 789 |
| Produits d'exploitation | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | 426 | - |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 236 | 436 |
| Transferts de charges d'exploitation | 3 072 | 524 |
| TOTAL I (produits d'exploitation) | 3 734 | 961 |
| Charges d'exploitation de la société | | |
| Commissions de la société de gestion | -682 | -584 |
| Charges d'exploitation de la société | -286 | -662 |
| Charges prélevées sur capitaux propres | -3 072 | -524 |
| Diverses charges d'exploitation | - | - |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | -426 |
| Dépréciation des créances douteuses | -86 | -164 |
| TOTAL II (charges d'exploitation) | -4 126 | -2 359 |
| Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II) | -392 | -1 398 |
| 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 | -678 | -295 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres charges financières | - | - |
| Dépréciation | - | - |
| TOTAL II (Charges financières) | -678 | -295 |
| Résultat financier C = (I+II) | -678 | -295 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | 7 | 22 |
| Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles | - | - |
| TOTAL I (produits exceptionnels) | 7 | 22 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | -0 | -1 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL II (Charges exceptionnelles) | - | - |
| Résultat exceptionnel D = (I+II) | 6 | 21 |
| Résultat net (A+B+C+D) | 9 666 | 8 117 |

ANNEXES

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2022 dont le total est de 151 134 K€ dégagant un bénéfice de 9 666 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 Information complémentaire | PRODUITE |
| 3.13 Expertise des immeubles | PRODUITE |
| 3.14 Augmentation de capital | PRODUITE |
| 3.15 Evènements significatifs | PRODUITE |

I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Evaluation des immeubles

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

1.3 Plan pluriannuel d'entretien

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

La situation de la provision pour gros entretien est la suivante au 31/12/2022 :

| en k€ | Montant provision au 31/12/2021 | Dotation | | Reprise | | Montant provision au 31/12/2022 |
|---|---------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| | | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2022 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2022 | |
| Dépenses prévisionnelles 2022 | 897 | 0 | | 0 | -897 | 0 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2023) | 486 | | 387 | -24 | -126 | 724 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2024) | 261 | | 289 | -4 | -107 | 438 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2025) | 146 | | 408 | -4 | 17 | 567 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2026) | 72 | | 33 | | -48 | 57 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2027) | | | 39 | | 0 | 39 |
| Total | 1 863 | 0 | 1 156 | -32 | -1 161 | 1 825 |

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 01/01/2022 | Augmentation | Diminution | Solde au 31/12/2022 |
|------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------------|
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains et immeubles | 162 216 | 35 834 | 16 931 | 181 118 |
| Agencements | 63 | 243 | 2 | 305 |
| Immobilisations financières | | | | |
| Dépôts et cautionnements versés | 140 | 17 | 16 | 141 |
| TOTAUX | 162 419 | 36 093 | 16 949 | 181 564 |

2.2 Liste des immeubles

| N° | Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur immobilisée (euros) |
|------------------|--|--------------------------------|----------------|--------------|----------------------------|
| Commerces | | | | | |
| 30000001 | LE FORUM PICARDIE 02100 LE FAYET FRANCE | 17/01/1989 | 100 | 554 | 323 588 |
| 30000002 | C.C.GIVORS II VALLEES 69700 GIVORS FRANCE | 13/03/1989 | 100 | 1 380 | 984 821 |
| 30000003 | ZAC DE LA CONDAMINE 34430 ST JEAN DE VEDAS FRANCE | 15/03/1989 | 100 | 905 | 657 055 |
| 30000005 | FORUM LE POINCONNET 36330 LE POINCONNET FRANCE | 31/03/1989 | 100 | 1 300 | 924 847 |
| 30000007 | LOTISSEMENT BAICHERE 11000 CARCASSONNE FRANCE | 27/07/1989 | 100 | 1 000 | 640 286 |
| 30000009 | ZONE DE LA CARBONNIERE 76360 BARENTIN FRANCE | 02/10/1989 | 100 | 750 | 544 243 |
| 30000010 | ZAC LE PETIT NOYER 77340 PONTAULT COMBAULT FRANCE | 05/10/1989 | 100 | 1 116 | 1 325 218 |
| 30000012 | 6 RUE DE BEZONS 92400 COURBEVOIE FRANCE | 26/04/1990 | 100 | 110 | 457 347 |
| 30000019 | 27 RUE ANDRE BONNENFANT 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE FRANCE | 17/01/1992 | 100 | 171 | 208 805 |
| 30000021 | 13 QUAI AUGAGNEUR 69003 LYON FRANCE | 21/07/1992 | 100 | 151 | 369 345 |
| 30000024 | 16-18 RUE DU GENERAL LECLERC 78340 LOUVECIENNES FRANCE | 03/06/1993 | 100 | 165 | 243 918 |
| 30000025 | 56 RUE OBERKAMPF 75011 PARIS FRANCE | 30/09/1993 | 100 | 47 | 222 283 |
| 30000026 | 73BIS BD DE LA REPUBLIQUE 92250 LA GARENNE COLOMBES FRANCE | 17/11/1993 | 100 | 157 | 357 569 |
| 30000027 | 25 RUE MADELEINE MICHELIS 92200 NEUILLY FRANCE | 29/12/1994 | 100 | 210 | 1 587 345 |
| 30000029 | 32 RUE SEVIGNE 75004 PARIS FRANCE | 28/07/1995 | 100 | 98 | 547 292 |
| 30000030 | 34 RUE SAINT JEAN 54000 NANCY FRANCE | 29/12/1995 | 100 | 421 | 800 357 |
| 30000031 | 31 RUE SAINT PLACIDE 75006 PARIS FRANCE | 25/10/1996 | 100 | 125 | 824 819 |
| 30000032 | 7-9 PLACE DENFERT ROCHEREAU 75014 PARIS FRANCE | 01/10/1997 | 100 | 100 | 320 143 |
| 30000033 | 125-127 RUE DE SAINT OUEN 75017 PARIS FRANCE | 09/04/1998 | 100 | 1 483 | 2 012 327 |
| 30000034 | 61 RUE DES SAINTS PERES 75006 PARIS FRANCE | 16/06/1999 | 100 | 95 | 1 074 766 |
| 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 |

| N° | Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur immobilisée (euros) |
|----------------------|--|--------------------------------|----------------|--------------|----------------------------|
| 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 BROSOLETTTE 92120 MONTROUGE FRANCE | 11/12/2008 | 100 | 482 | 1 708 770 |
| 30000062 | 6 RUE ARSENE HOUSSAYE 75008 PARIS FRANCE | 17/02/2011 | 100 | 207 | 2 472 000 |
| 30000067 | 11-17 BOULEVARD DE LA CROISSETTE 06400 CANNES FRANCE | 17/02/2015 | 100 | 101 | 2 474 050 |
| 30000085 | 84/86 COURS DE VINCENNES 75012 PARIS FRANCE | 07/01/2019 | 100 | 361 | 4 250 000 |
| 30000086 | 94-95 QUAI DE BACALAN 33000 BORDEAUX FRANCE | 22/03/2019 | 100 | 1 056 | 4 263 000 |
| 30000088 | 1495 AVENUE D'ESPAGNE 66000 PERPIGNAN FRANCE | 10/08/2021 | 100 | 2 860 | 5 525 950 |
| 30000089 | 120, RUE DES PEUPLIERS 74330 EPAGNY FRANCE | 18/02/2022 | 100 | 2 556 | 6 327 847 |
| 30000090 | 1, RUE DES SAULES 74330 EPAGNY FRANCE | 18/02/2022 | 100 | 1 555 | 3 817 805 |
| 30000092 | 850 RUE DE L'EUROPE 45200 AMILLY FRANCE | 08/09/2022 | 100 | 5 392 | 8 230 503 |
| SOUS-TOTAL COMMERCES | | | | 27 010 | 62 030 949 |

| 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 | 8 154 068 |
| 30000068 | 17 RUE D'ORLEANS 92200 NEUILLY SUR SEINE FRANCE | 21/07/2015 | 100 | 858 | 7 601 600 |
| 30000069 | 9/11 RUE HECTOR G. FONTAINE 92600 ASNIERES SUR SEINE FRANCE | 06/07/2016 | 100 | 1 263 | 6 759 028 |
| 30000084 | 24/26 RUE COTENTIN 75015 PARIS FRANCE | 04/12/2018 | 100 | 1 382 | 9 750 000 |
| 30000091 | IMPASSE SERGE REGIANI 44800 ST HERBLAIN FRANCE | 14/06/2022 | 100 | 2 718 | 7 045 019 |
| 30000093 | ZAC DE LA CLEF SAINT PIERRE 78990 ELANCOURT FRANCE | 21/12/2022 | 100 | 3 296 | 10 412 364 |
| FP000130 | 11/15 AVENUE LEBRUN 92160 ANTONY FRANCE | 09/01/2017 | 20 | 2 404 | 8 920 000 |
| SOUS-TOTAL BUREAUX | | | | 25 627 | 88 657 271 |

| 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 |

| N° | Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Valeur immobilisée (euros) |
|-------------------------------------|---|--------------------------------|----------------|--------------|----------------------------|
| 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 | | | | 9 130 | 15 877 761 |
| 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 | 1 054 | 3 993 478 |
| SOUS-TOTAL BUREAUX / COMMERCES | | | | 2 190 | 10 572 019 |
| Locaux d'activité/Bureaux | | | | | |
| 30000083 | 208 AVENUE DU 08 MAI 1945 69140 RILLIEUX LA PAPE FRANCE | 10/10/2018 | 100 | 2 016 | 4 285 000 |
| SOUS-TOTAL LOC. ACTIVITES / BUREAUX | | | | 2 016 | 4 285 000 |
| TOTAL SCPI PIERREVENUS | | | | 65 973 | 181 423 000 |

2.4 État des provisions

| en k € | À nouveau au 01/01/2022 | Dotation | Reprise | Autre | Solde au 31/12/2022 |
|------------------------------------|-------------------------|---------------|--------------|-----------|---------------------|
| 1. Pour dépréciation | | | | | |
| des comptes clients* | -853 | -86 | 236 | - | -702 |
| 2. Pour gros entretien | | | | | |
| Provision pour gros entretien | -1 863 | -1 156 | 1 161 | 32 | -1 825 |
| 3. Pour risques et charges | | | | | |
| Protocole d'accord baisse de loyer | -426 | - | 426 | - | - |
| TOTAL GENERAL | -3 141 | -1 242 | 1 824 | 32 | -2 528 |

* 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 2021 était de 8 117 k€. Il a été distribué un dividende de 7 977 k€ et la différence, soit 140 k€, a été affectée au report à nouveau.

2.7 Variation du compte de report à nouveau

Comme mentionné précédemment, le compte de report à nouveau s'élève au 31 décembre 2022 à 1 581 K€, il se décompose comme suit :

| en k€ | |
|--|--------------|
| Report à nouveau au 01/01/2022 | 1 440 |
| Affectation du résultat 2021 | 140 |
| Reconstitution du report à nouveau | - |
| Total du report à nouveau au 31/12/2022 | 1 581 |

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

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

| en k€ | Solde au 31/12/2022 |
|--|---------------------|
| Charges locatives à régulariser | 109 |
| Factures à établir | 79 |
| SOUS TOTAL | 188 |
| Autres créances : Avoirs à recevoir | 1 |
| Autres créances : produits à recevoir | - |
| Autres créances : Etat produits à recevoir | - |
| SOUS TOTAL | 1 |
| TOTAL | 189 |

3.4 Produits constatées d'avance

| en k€ | 31/12/2022 |
|--|------------|
| DEVRED - financement vendeur franchise loyer | -1 |
| ITM - financement vendeur franchise loyer | -1 |
| TOTAL | -2 |

3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

La SCPI a souscrit le 21/01/2020 un emprunt auprès de la 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 et 10 M€ le 07/02/2022 pour l'acquisition de l'immeuble d'Epagny.

Le 14/06/2022, le tirage de 22,5 M€ sur un total de 24 M€ de la Caisse d'Epargne est remboursé par un nouvel emprunt souscrit auprès de la banque LCL. Celui-ci s'élève à 30 M€ pour une durée de 8 ans, au taux fixe de 3,522%. Cette augmentation du montant de l'emprunt est liée à l'acquisition de Saint-Herblain.

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

3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

| en k€ | Solde au 31/12/2022 |
|--|---------------------|
| Dettes d'exploitation - Factures non parvenues | -93 |
| Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser | -109 |
| SOUS TOTAL | -202 |
| Dettes diverses - Charges à payer | -130 |
| Dettes diverses - Charges d'état à payer | -93 |
| SOUS TOTAL | -223 |
| Dettes financières - Intérêts courus à payer | -2 |
| TOTAL | -426 |

3.7 Charges et produits exceptionnelles

| en k€ | 31/12/2022 |
|--|-------------|
| Charges exceptionnelles - Reprise de comptes créditeurs divers | -0,5 |
| TOTAL | -0,5 |

| en k€ | 31/12/2022 |
|---|------------|
| Produits exceptionnels - remboursement TOM 2018 Nancy décision tribunal | 7 |
| TOTAL | 7 |

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 218 038 k€.

3.13 Variation du capital

Sur l'exercice 2022, il a été souscrit 120 parts entièrement compensées par le retrait de 120 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2022 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

En fin d'exercice 2022, les 8 immeubles français exploités par Nehô et détenus en indivision par votre SCPI ont été cédés pour 13,9 M€. Cette société n'est désormais plus locataire de votre SCPI.

| Détail de l'actif en k€ | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|----------------|----------------|
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | | |
| Bâtiments | 181 118 | 162 216 |
| Agencements | 305 | 63 |
| Frais d'acquisition des immeubles | - | - |
| Amortissement frais d'acquisition des immeubles | - | - |
| Total terrains et constructions locatives | 181 423 | 162 279 |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS | | |
| Locataires | 1 932 | 1 915 |
| Factures à établir | 79 | 78 |
| Charges à régulariser | 109 | 128 |
| Autres débiteurs | 799 | 646 |
| Total locataires et comptes rattachés | 2 918 | 2 766 |

| | | |
|------------------------------|--------------|------------|
| AUTRES CRÉANCES | | |
| TVA crédit | 1 794 | - |
| TVA déductible | 1 | 1 |
| TVA à régulariser | 20 | 17 |
| Produit à recevoir - Etat | - | 1 |
| Produit à recevoir | - | 14 |
| Avoirs à recevoir | 59 | 20 |
| Débiteurs divers | 10 | 622 |
| Total autres créances | 1 884 | 675 |

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| DISPONIBILITÉS | | |
| Comptes bancaires courants | 5 527 | 4 336 |
| Comptes à terme | - | - |
| Total disponibilités | 5 527 | 4 336 |

| Détail du passif en k€ | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| DETTES FINANCIÈRES | | |
| Dettes bancaires | -30 000 | -12 509 |
| Comptes bancaires créditeurs | -242 | - |
| Dépôts et cautionnements | -1 952 | -1 958 |
| Intérêts courus | -2 | -55 |
| Autres dettes financières | - | - |
| Total dettes financières | -32 196 | -14 522 |

| | | |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| DETTES D'EXPLOITATION | | |
| Factures Non Parvenues | -93 | -105 |
| Fournisseurs d'exploitation | -429 | -54 |
| Charges à régulariser | -109 | -103 |
| Locataires créditeurs | -140 | -139 |
| Dettes gérance | -126 | -53 |
| Avoirs à établir | - | - |
| Total dettes d'exploitation | -898 | -454 |

| | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| DETTES DIVERSES | | |
| TVA | -421 | -549 |
| Charges d'état à payer | -93 | -64 |
| Associés | -3 786 | -2 365 |
| Autre | -835 | -15 |
| Total dettes diverses | -5 135 | -2 993 |

| Produits en k€ | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| CHARGES REFACTURÉES | | |
| Refacturation provisions sur charges | 703 | 717 |
| Refacturation taxe foncière | 971 | 879 |
| Refacturation taxe bureaux | 177 | 209 |
| Diverses refacturations | 6 | 20 |
| Total charges refacturées | 1 858 | 1 825 |

| | | |
|---|-----------|-----------|
| PRODUITS ANNEXES | | |
| Refacturations privatives assujetties à TVA | 39 | 1 |
| Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...) | 41 | 56 |
| Total produits annexes | 80 | 57 |

| | | |
|---|-----------|----------|
| TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES | | |
| Indemnités d'assurance | 19 | 5 |
| Total transferts de charges immobilières | 19 | 5 |

| | | |
|---|--------------|------------|
| TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission | 2 | - |
| TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital | - | - |
| Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission | 2 760 | 524 |
| Frais de souscription d'emprunt | 311 | - |
| Commissions sur arbitrages | - | - |
| Total transferts de charges d'exploitation | 3 072 | 524 |

| | | |
|---|----------|-----------|
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits divers | 7 | 22 |
| Reprise provision s/risque exceptionnel | - | - |
| Total produits exceptionnels | 7 | 22 |

| CHARGES en k€ | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|-------------|-------------|
| CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF | | |
| Charges locatives non récupérables | -102 | -328 |
| Décret tertiaire | -1 | -7 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | -103 | -335 |
| AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES | | |
| Charges lots vacants | -236 | -214 |
| Taxes foncières non récupérables | -199 | -195 |
| Taxes bureaux non récupérables | -120 | -107 |
| Assurance | -11 | -20 |
| Taxes lots vacants | - | - |
| Autres charges immobilières | -567 | -537 |
| Rémunération gérance | -682 | -584 |

| | | |
|---|-------------|-------------|
| CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ | | |
| Sous-total Honoraires | -118 | -200 |
| Impôts et taxes | -74 | -62 |
| Information des associés | -0 | - |
| Conseils de surveillance | - | - |
| Pertes sur créances irrécouvrables | -50 | -372 |
| Charges exploitation diverses | -44 | -28 |
| Charges d'exploitation de la société | -286 | -662 |

| | | |
|---|---------------|-------------|
| CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES | | |
| Honoraires frais acquisition | -2 760 | -524 |
| Commissions souscription | -2 | - |
| Commissions d'arbitrage | - | - |
| Commissions souscription emprunts | -311 | - |
| Charges prélevées sur capitaux propres | -3 072 | -524 |

| | | |
|--|------------|-------------|
| DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS | | |
| Dépréciation des créances douteuses | -86 | -164 |
| Dotations Provisions Risques et Charges | - | -426 |
| Amortissement frais d'acquisition | - | - |
| Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions | -86 | -589 |

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

| | | |
|---|-------------|-------------|
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | -678 | -295 |
| Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts | - | - |
| Charges financières | -678 | -295 |

| | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Autres charges exceptionnelles | -0 | -1 |
| Charges exceptionnelles | -0 | -1 |

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

4



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 31 MAI 2023



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 34^{ème} exercice, clos le 31 décembre 2022.

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

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

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

Le résultat par part s'est élevé à 12,96 € contre 11,02 €, pour l'exercice précédent ; le taux d'occupation financier réel moyen est passé de 92,39 % en 2021 à 91,81 % en 2022.

Le dividende brut par part s'est élevé à 12,36 €, contre 10,83 € pour l'exercice précédent.

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

Nous avons pris connaissance des valeurs des actifs immobiliers déterminées à la suite des expertises du patrimoine en fin d'exercice réalisées par BPCE, qui se traduisent, à patrimoine identique, à une revalorisation de 1,1 %.

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.



1 Rue de la Rolandière

38110 FAVERGES
DE LA TOUR

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT
Président



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

5



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 114 120 558 € au 31 décembre 2022
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PIERREVENUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 hypothèses et des méthodes retenues par l'expert immobilier indépendant 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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

RESPONSABILITES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 27 avril 2023

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 114 120 558 € au 31 décembre 2022
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 certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS PASSÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

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

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

Conformément à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

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

Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 à 1 065 873,45 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.

Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 à 1 893,60 euros hors taxes.

► 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 2022 à 682 193,45 euros hors taxes.

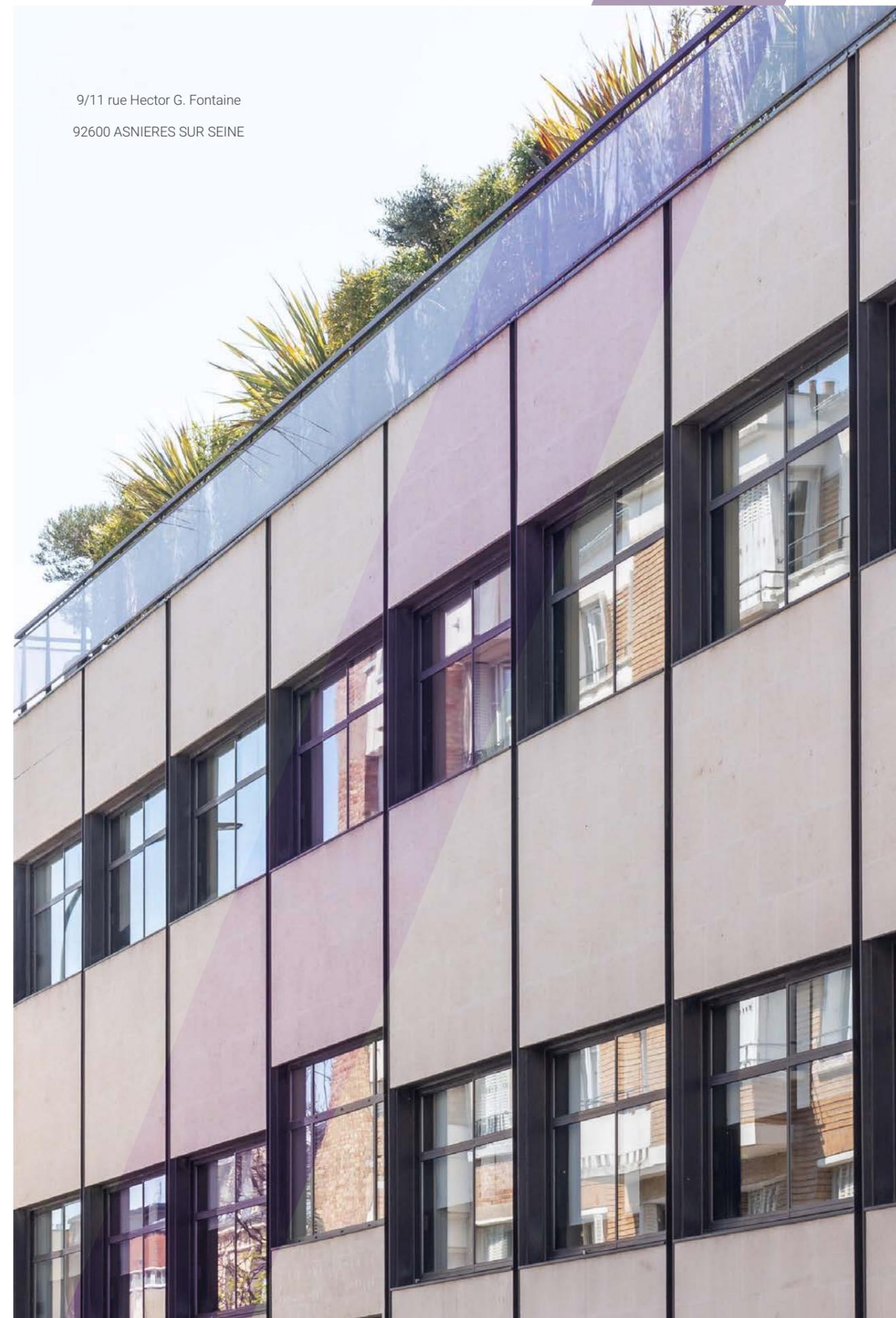
Fait à Paris, le 27 avril 2023

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



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

Président :

Monsieur **Alexandre CLAUDET**

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame **Somprathana TRUONG**
Responsable de la relation clients
Tel : 01 55 52 53 16
Site internet : www.aestiam.com

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.

EXPERT IMMOBILIER

BPCE

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

DÉPOSITAIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2025

Président

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

Vice-Président

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

Secrétaire

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

MEMBRES

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

Monsieur Xavier BENOIST
BP 2055 - DUMBEA (98830)

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

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

Rue Boissière
75016 PARIS



CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

DÉPOSITAIRE

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

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

RAPPEL 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.

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

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

- Du respect des dispositions législatives et réglementaires et du programme d'activité de la Société de gestion ;
- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs et des membres des Conseils de surveillance ;
- Du respect des obligations au titre de la Directive AIFM portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus ;
- Du suivi des incidents et des dysfonctionnements ;
- De la connaissance des clients et de la provenance des flux financiers.

Les principes d'organisation des contrôles reposent sur :

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

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

- Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables, par des contrôles complémentaires des responsables hiérarchiques. Ils englobent la mise en application des procédures et modes opératoires, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la qualité des contrôles (appréciation de la performance opérationnelle).
- 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 les Commissaires aux comptes qui :
 - garantissent la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité sur les comptes annuels,
 - expriment une opinion sur l'efficacité du contrôle interne,
 - apprécient les informations mentionnées dans les comptes annuels et évaluent si les comptes reflètent les opérations de manière à en donner une image fidèle.
- Par les missions du Dépositaire qui consistent notamment à assurer :
 - la garde des actifs immobiliers (tenue de registre) dans les conditions fixées par la réglementation,
 - le suivi des flux des liquidités (cash monitoring),
 - le contrôle de la régularité des décisions de gestion (respect des ratios réglementaires et contractuels),
 - le suivi de la documentation de la SCPI à l'attention des investisseurs.

En tant que Société de gestion de FIA au sens de la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », AESTIAM a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et est soumise à son contrôle. L'AMF régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation.

Le dispositif de contrôle interne est piloté également par le responsable des risques qui assure une revue régulière des engagements pris dans le cadre de ses activités. La couverture des risques est résumée dans différentes cartographies aux regards des objectifs de la SCPI et de la Société de gestion.

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

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

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts et la note d'information qui mentionnent les risques liés à la typologie de la SCPI.

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

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

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

- Le blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, le respect des sanctions internationales ;
- Le contrôle de la qualité de l'information décrite dans le prospectus de la SCPI : document d'information clés, note d'information, statuts, bulletins trimestriels, rapport annuel ;
- La transparence de l'information commerciale communiquée via les médias sociaux, le site internet d'AESTIAM, les vidéos, les « newsletters » ;
- L'éthique professionnelle de l'ensemble du personnel dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite précisées dans la charte de déontologie d'AESTIAM ;
- La protection de l'intérêt des clients : classification clients/produits conformément à la Directive MIF ;
- La gestion des réclamations clients ;

- Les risques relatifs à la protection des données personnelles ;
- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;
- La fraude externe ;
- La politique des cadeaux et invitations : dans le cadre de la loi française dite « SAPIN II », AESTIAM a défini un focus sur la valeur raisonnable d'un cadeau ou d'une invitation au regard des éléments de contexte (cadre professionnel, cadre non professionnel) ;
- L'organisation de formation obligatoire périodique pour l'ensemble des collaborateurs (LCB-FT) ;
- La veille juridique et réglementaire.

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

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

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

Un contrôle qui intègre les enjeux extra-financiers

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

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



RÉGLEMENTATION

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

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

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

Protection des données personnelles (RGPD)

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

Ces données sont utilisées pour :

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

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

Dans ce cadre, les personnes concernées disposent :

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

Traitement des réclamations

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

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

La politique de gestion des réclamations est disponible sur 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.

Information des associés

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

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

Dispositif disclosure

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

Au 31 décembre 2022, 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.

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

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

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

Règlement "Taxonomie"

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

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

Décret tertiaire

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

La transition énergétique implique que les bailleurs et les locataires s'associent à la maîtrise des consommations d'énergie. AESTIAM a lancé un appel d'offre auprès de prestataires spécialisés en transition énergétique, la société DEEPKI a été retenue afin d'agréger et d'unifier les données des différents fournisseurs d'énergies pour nous donner la meilleure connaissance du patrimoine et mettre en place les solutions les plus adaptées.

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

- Monitoring des consommations annuelles en kWh.eq.m² ;

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

Pour la SCPI Pierrevenus, ce dispositif implique 36 % d'actifs concernés. (26 actifs sur 72)

Rapport - article 29 loi energie - climat (lec)

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

Le rapport Article 29 de la LEC est publié annuellement sur la plateforme Climate Transparency Hub et sur le site internet de la société de gestion : Dispositifs réglementaires : 8c.

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

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

AESTIAM rend compte et mène :

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

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. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés notamment :

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

Des indicateurs internes rendent compte régulièrement :

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

Des critères d'affectation des investissements aux différentes SCPI gérées, sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque SCPI. Tous les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et d'arbitrage.

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 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.

Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de défaillance dans le respect des processus internes : risque juridique, risque résultant de règlement financier, risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire en cas de détection.

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. La SCPI est investie conformément à ses statuts qui répond à un objectif de placement à long terme. Au cours de l'exercice 2022, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou contractuelles.

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. La réalisation de stress tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles est mise en œuvre périodiquement pour identifier et analyser les paramètres de risques potentiels.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

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

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

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

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

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

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

Sur l'exercice 2022, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel (soit 39 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'élève à 2 525k€. Ce montant se décompose comme suit :

► Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 330k€, soit 92.3% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

► Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 195k€ soit 7.7% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

► Montant total des rémunérations du personnel identifié comme étant des preneurs de risques (dirigeant responsables au sens de l'AMF, gérants financiers, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, responsables de département) au sens de la Directive AIFM (7 personnes au 31 décembre 2022) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 1 097k€.



Rue Lobineau
75006 PARIS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

1^{ère} résolution

Approbation des comptes et quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022.

2^{ème} résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2022

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 9 665 928 € de la manière suivante :

| | |
|--|---------------------|
| Résultat de l'exercice 2022 | 9 665 928 € |
| Report à nouveau | 1 580 694 € |
| Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission | - € |
| Résultat disponible | 11 246 622 € |
| Dividende proposé à l'Assemblée Générale | - 9 217 591 € |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 2 029 031 € |

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 12,36 € en 2022.

3^{ème} résolution

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

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

4^{ème} résolution

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

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

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022,
- 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 2022 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

| | De la SCPI | Par part |
|--------------------------|---------------|----------|
| Valeur comptable | 181 423 000 € | 243,23 € |
| Valeur de réalisation | 189 574 237 € | 254,16 € |
| Valeur de reconstitution | 225 383 873 € | 302,17 € |

5^{ème} résolution

Commercialisateurs

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

6^{ème} résolution

Cessions d'actifs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'exercice 2022 :

- En avril 2022, la SCPI a cédé 500 m² de commerces situés à Maurepas (78) pour un montant de 475 000 € net vendeur.
- En juillet et novembre 2022, la SCPI a cédé 2 204 m² de bureaux situés à Levallois Perret (92) pour un montant de 8 365 400 € net vendeur.
- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 1 208 m² situés à Amneville les Termes (57) pour un montant de 2 200 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 1 574 m² situé à Colmar (68) pour un montant de 2 660 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 920 m² situé à Colmar (68) pour un montant de 1 960 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 1 090 m² situé à Holtzheim (67) pour un montant de 1 380 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 953 m² situé à Kingersheim (68) pour un montant de 1 300 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 1 021 m² situé à Mundolsheim (67) pour un montant de 1 600 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 1 318 m² situé à Saint Avold (57) pour un montant de 1 500 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 698 m² situé à Sausheim (69) pour un montant de 1 280 000 € net vendeur.

7^{ème} résolution

Recours à l'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, autorise, conformément à l'article 16 (Attributions et pouvoirs) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Pierrevenus, dans les conditions fixées par l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

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

8^{ème} résolution

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion AESTIAM pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI Pierrevenus à 1 an. Il expirera au plus tard en juin 2024 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

9^{ème} résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2024 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 2023, d'un montant de 1 186 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,002 € par part, est prise en charge par la SCPI.

10^{ème} résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette même catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2022 à 68 928 euros, soit 1,20 euros par part.

11^{ème} résolution

Pouvoirs

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

12^{ème} résolution

Modification de l'article 7 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, prend acte que le capital social au 31 décembre 2022 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 2021, le capital social s'élève à 114 120 558 € divisé en 745 886 parts sociales".

Nouvelle rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

2^{ème} alinéa :

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

13^{ème} résolution

Pouvoirs

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

GLOSSAIRE

8



A. Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP)

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

Agrément SCPI

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

Acompte sur dividende

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

Arbitrage

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

AMF (Autorité des Marchés Financiers)

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

ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier)

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

Assemblée Générale Ordinaire

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

Assemblée Générale Extraordinaire

Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la

prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Augmentation de capital

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

Associé

Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

B.

Bulletin d'information trimestriel

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

C.

Capital fixe

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

Capital social

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

Capital variable

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

Capitalisation

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

Collecte brute

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

Collecte nette

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

Commissaire aux comptes

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

Commission de souscription

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

Confrontation

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

Conseil de surveillance

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

D.

Délai de jouissance

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

Démembrement de propriété

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

Dépositaire

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

Directive AIFM

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

Dividende

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

DVM

Depuis le 1^{er} juillet 2012, la notion de "Rendement" a été remplacée par celle

de "Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)". Son calcul est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire de l'année « N » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

E.

ESG

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

Expertise immobilière

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

F.

Frais de gestion

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

Franchise de loyer

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

G.

Gré à gré

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

I.

IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

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

Immobilier d'entreprise

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

bâtiments industriels, les commerces ou boutiques, les grandes surfaces commerciales.

ISR

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

L.

LTV - Loan To Value

La LTV est un ratio d'endettement. Il se calcule en rapportant le montant d'un emprunt à la valeur du bien acquis grâce à cet emprunt et/ou de l'actif donné en garantie de l'emprunt. Il mesure ainsi, à l'instant T, le niveau d'endettement d'un emprunteur au regard de la valeur vénale de ses actifs immobiliers. Plus ce ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

M.

Marché des parts

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

Marché primaire

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

Marché secondaire

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

Mutualisation

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

N.

Nantissement

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

Note d'information

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

P.

Parts en attente de cession

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

Prime d'émission

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

Prix de souscription

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

Prix acquéreur

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

Prix de retrait

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

Prix d'exécution

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

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.

Provisions pour dépréciation des créances douteuses

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

R.

Rapport annuel

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

Rendement Global Immobilier (RGI)

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

Registre des ordres

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

Report à Nouveau (RAN)

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

S.

SCPI

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

Société de Gestion

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

Statuts

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

T.

Taux de rendement interne (TRI)

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

Taux de distribution (TD)

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

Taux de distribution sur valeur de marche (TDVM)

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Taux d'occupation physique (TOP)

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

V.

Valeur comptable

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

Valeur de retrait

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

Valeur vénale

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

Valorisation

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

W.

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

WALT

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



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



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



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



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

