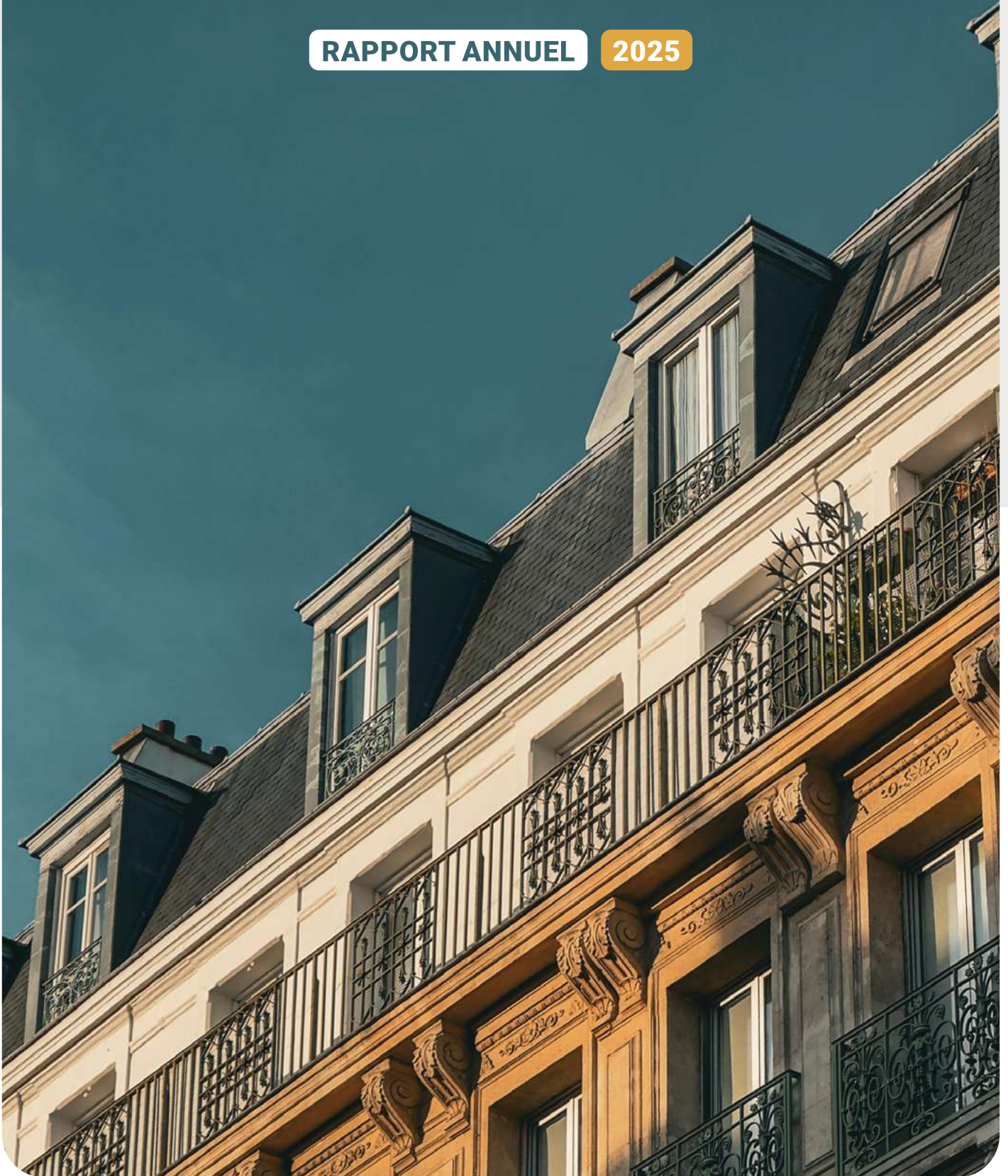


Pierrevenus

RAPPORT ANNUEL

2025



01062026@AES-HN



Sommaire.

L'édito	3
Le marché immobilier	4
Rapport de la société de gestion	
Les chiffres clés	9
Votre patrimoine	10
Gestion locative	11
Evolution du patrimoine	12
Le marché des parts	14
Résultats	15
L'endettement	19
Comptes de l'exercice	
Etat du patrimoine	21
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	22
Compte de résultat de l'exercice	23
Annexes	24
Détail de l'état du patrimoine	31
Détail des comptes de résultats	33
Conseil de Surveillance	
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	36
Commissaire aux Comptes	
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	38
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes	40
Assemblée Générale	
Projets de résolutions à l'Assemblée Générale	42
Organe de direction et de Contrôle	
Gouvernance et Contrôle Interne	46
Risques auxquels la SCPI est exposée	47
Politique de rémunération des collaborateurs	48
Lexique	49

L'édito.

par **Laurent LE**
Président d'Aestiam



Immobilier à taille humaine : entre résilience et recomposition

En 2025, l'environnement macroéconomique a été paradoxal, mêlant résilience de l'activité et montée des incertitudes. Les conditions de taux d'intérêts, les tensions géopolitiques, les contraintes budgétaires influencent le marché de l'immobilier tertiaire en France. Chez Aestiam, nous sommes convaincus que l'incertitude persistante, avec laquelle les professionnels de l'immobilier doivent durablement composer, incite les investisseurs à privilégier des actifs sécurisés. Le marché de l'immobilier d'entreprise entre dans une phase d'exigence accrue : moins de liquidité, mais davantage de sélectivité. Dans ce nouvel équilibre, la performance immobilière repose davantage sur les fondamentaux immobiliers et la qualité intrinsèque des actifs.

Les résultats de l'exercice 2025 confirment la cohérence de la stratégie mise en œuvre pour votre SCPI Pierrevenus.

Le patrimoine (droits inclus) affiche une évolution globalement stable, avec une variation de valeur à périmètre constant de +0,18 % (-0,23 % après prise en compte de l'augmentation des droits de mutation à titre onéreux décidée par les collectivités territoriales). Cette évolution recouvre des situations contrastées selon les zones géographiques : les actifs situés à Paris intramuros enregistrent une progression, tandis que les valeurs se stabilisent en régions et reculent en Île-de-France hors Paris. En particulier, la forte revalorisation des bureaux situés rue du Cotentin à Paris, grâce au travail d'asset management, est partiellement compensée par la baisse de valeur du campus de bureaux d'Antony, encore pénalisé par un niveau de vacance élevé sur son marché local.

Sur la base des expertises immobilières indépendantes arrêtées au 31 décembre 2025, la valeur de reconstitution (pour les souscriptions supérieures à 250 k€) s'établit à 271,41 € par part. Elle demeure supérieure au prix de souscription de 263 € par part, inchangé depuis 2019 et jamais révisé à la baisse depuis 30 ans.

La distribution brute s'élève à 13,14 € par part, au-dessus de la moyenne des dix dernières années (12,08 €). Elle est composée d'une distribution du résultat annuel (12,81 € par part) complétée par une distribution de plus-values de 0,33 € par part, portant le taux de distribution à 5,00 %. Le report à nouveau de 2,66 € par part est préservé : il représente 74 jours de distribution.

Pierrevenus dispose d'atouts structurels solides. La SCPI bénéficie d'une forte granularité, avec 70 actifs d'une valeur unitaire moyenne d'environ 3 M€, assurant une bonne mutualisation des risques. Son patrimoine, équilibré tant sur le plan typologique que géographique, se caractérise notamment par une exposition significative aux actifs parisiens, qui bénéficient de tendances de long terme favorables.

Malgré la qualité du patrimoine et la solidité des performances, la SCPI fait face à des tensions sur la liquidité de ses parts : les demandes de retrait en attente représentent plus de 10 % du capital.

Laurent LE

Source : Aestiam

Le marché immobilier

I. ÉCONOMIE FRANÇAISE EN 2025 : STABILISATION MONÉTAIRE, FRAGILITÉ BUDGÉTAIRE ET REPRISE MESURÉE

En 2025, l'économie française a évolué dans un environnement macroéconomique contrasté, marqué par une désinflation confirmée et des fragilités structurelles persistantes. L'inflation la plus faible de la zone euro, s'est établie à 1,0 % en 2025, avec une prévision de 1,1 % pour 2026 selon les projections de BNP Paribas. Ce reflux de l'inflation n'a toutefois pas suffi à restaurer la confiance des ménages et des entreprises, limitant le redressement de la consommation intérieure.

La croissance du PIB français a atteint 0,9 % en 2025 soit légèrement en retrait de la zone euro (1,5 %), mais devrait se modérer à 1,1 % en 2026 selon les estimations de BNP Paribas (janvier 2026), contre 1,6 % pour la zone euro. La France se distingue ainsi par une trajectoire de croissance inférieure à la moyenne européenne, pénalisée par ses difficultés politiques et budgétaires internes. L'échec des discussions budgétaires a conduit pour la deuxième année consécutive au recours à une loi spéciale, affaiblissant la capacité d'action publique dans un cadre financier déjà contraint.

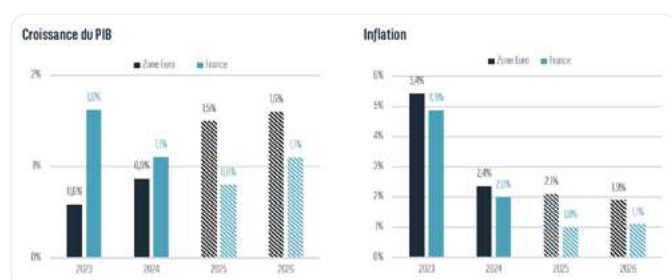


Figure 1 - Source : BNPP Real Estate

Sur le plan monétaire, la Banque Centrale Européenne (BCE) a maintenu ses taux directeurs inchangés depuis juin 2025, après un cycle de détente amorcé en 2024. Les projections d'inflation à 1,9 % en zone euro pour 2026, combinées à une croissance modérée, plaident pour une poursuite de cette stabilité. En parallèle, la montée des tensions géopolitiques avec les États-Unis pourrait pousser les États membres à accroître leurs dépenses de défense dans le cadre du programme Readiness2030, ce qui constitue un risque budgétaire additionnel pour les pays déjà fortement endettés, dont la France.

Le rendement de l'OAT à 10 ans a clôturé l'année 2025 à 3,56 % et devrait rester soumis à des pressions haussières, en dépit de

la stabilisation des taux courts. Ce niveau de taux longs continue de peser sur le « yield gap » immobilier, constituant un point de vigilance pour les investisseurs en quête de prime de risque attractive sur les actifs tertiaires.



Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche en 2025 une légère progression, atteignant 17,1 milliards d'euros engagés sur l'année, soit une hausse de +8 % par rapport à 2024. Cette amélioration est en grande partie portée par un quatrième trimestre solide, avec 6 milliards d'euros investis (+9 % sur un an). Les volumes demeurent néanmoins inférieurs de 27 % à la moyenne des cinq dernières années, témoignant d'une reprise encore partielle et différenciée.

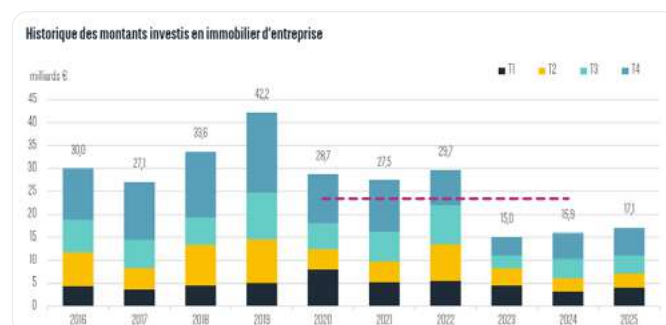


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

Sur le plan structurel, le marché a bénéficié de 29 transactions supérieures à 100 millions d'euros, représentant 37 % des volumes investis. Avec 797 transactions recensées, la taille moyenne unitaire

s'élève à 21 millions d'euros, un chiffre en légère progression depuis deux ans, illustrant un retour progressif des investisseurs vers des actifs de plus grande envergure. On observe une dichotomie persistante entre un marché très granulaire (part non négligeable de la tranche < 50 M€) et une tranche supérieure à 200 M€ en nette augmentation, cristallisée autour de quelques transactions emblématiques : le portefeuille Kering (837 M€), Solstys – Paris 8e (435 M€), Tour Trinity à La Défense (348 M€) et le Pullman Paris Montparnasse (environ 310 M€).

Sur le plan des profils d'acquéreurs, les investisseurs privés ont confirmé leur dynamisme aux côtés des capitaux internationaux. La France concentre 57 % des volumes, suivie des États-Unis (20 %) et des Émirats Arabes Unis (6 %). Ce retour des capitaux étrangers, conjugué à une amélioration des perspectives macroéconomiques, crée un environnement favorable à une stabilisation puis une reprise plus franche du marché. Dans ce contexte, les volumes d'investissement pourraient se maintenir autour de 17 à 18 milliards d'euros en 2026, avant d'envisager une phase de croissance plus soutenue à l'horizon 2027-2028.

Sur le front des taux de rendement, les taux prime ont enregistré des ajustements limités. En bureaux, Paris QCA termine l'année à 4,10 % (+10 pdb vs 2024), tandis que le taux prime logistique est resté stable à 4,90 %. Le commerce pied d'immeuble parisien affiche quant à lui une compression de -25 pdb, soit 4,00 %, confirmant l'attrait durable des emplacements prime en centre-ville. La remontée de l'OAT pourrait tirer les taux de rendement à la hausse, mais les actifs prime de bureau et de commerce parisiens devraient résister, portés par la rareté de l'offre et la demande des investisseurs core.

III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

1. Marché Bureaux – IDF

Le marché des bureaux franciliens connaît en 2025 une reprise marquée en matière d'investissement, porté principalement par Paris intra-muros. L'Île-de-France enregistre 2,4 milliards d'euros au seul quatrième trimestre 2025, lui permettant d'acter une hausse globale de +51 % par rapport à 2024. Paris intra-muros reste la zone la plus dynamique, concentrant près de 80 % des volumes franciliens pour la deuxième année consécutive, confirmant la polarisation extrême du marché autour des emplacements centraux.

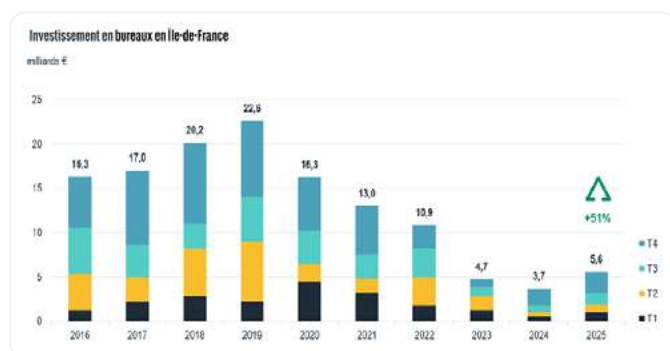


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

Au total, le bureau représente 40 % des volumes engagés en immobilier d'entreprise en 2025. Le Croissant Ouest et la 1ère Couronne ont enregistré peu de transactions de très grande envergure, mais ont constitué le terrain d'activité d'investisseurs recherchant des expositions sur de plus petits volumes. La polarisation entre actifs centraux et actifs périphériques reste structurante : la vacance et la moindre liquidité des marchés secondaires continuent de peser sur la formation des prix en dehors du QCA.

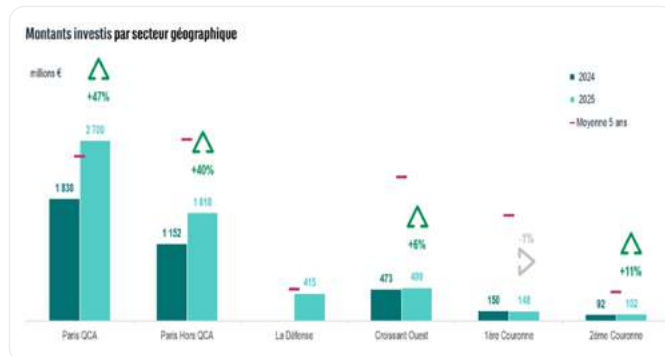


Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

2. Marché Bureaux – Régions

En régions, les marchés de bureaux enregistrent un repli significatif de -19 % en 2025. Des baisses marquées sont observées à Lyon et à Lille, pénalisées par le recul d'activité des SCPI historiques, moins présentes et se positionnant sur de plus petits volumes. Toulouse et Bordeaux font exception en montrant davantage de résilience. Les taux de rendement prime en régions, qui avaient enregistré une forte hausse en raison d'une moindre liquidité du marché, disposent d'une marge d'ajustement suffisante pour n'afficher qu'une correction limitée au cours des prochains trimestres. À titre indicatif, Lyon affiche un taux prime de 5,70 % et Lille de 5,85 % fin 2025.



Figure 6 - Source : BNPP Real Estate



IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

L'investissement en commerce franchit de nouveau la barre des 3 milliards d'euros en 2025, affichant une progression de +14 % par rapport à 2024, pour représenter 18 % des volumes totaux engagés. Le commerce de centre-ville confirme sa position dominante en concentrant 56 % des montants investis, soit près de 1,7 milliard d'euros transactés sur l'année. Paris intra-muros se distingue particulièrement, représentant à lui seul plus de la moitié des volumes investis sur ce segment.

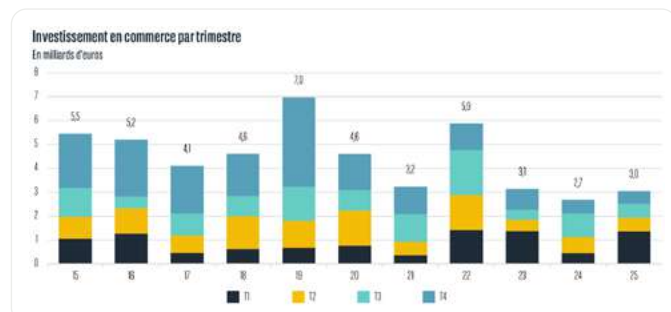


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

Le marché reste largement animé par des investisseurs européens, à l'exception notable d'un acteur émirati. La transaction phare de l'année demeure la cession du portefeuille Kering à Ardian pour 837 millions d'euros. Cette dynamique confirme la résilience des actifs de commerce de pied d'immeuble en emplacement N°1, portés par la rareté de l'offre et la compétition entre investisseurs core pour les actifs emblématiques. En termes de taux de rendement, le pied d'immeuble parisien a enregistré une compression de -25 pbp, témoignant de la robustesse de la demande pour ce segment.

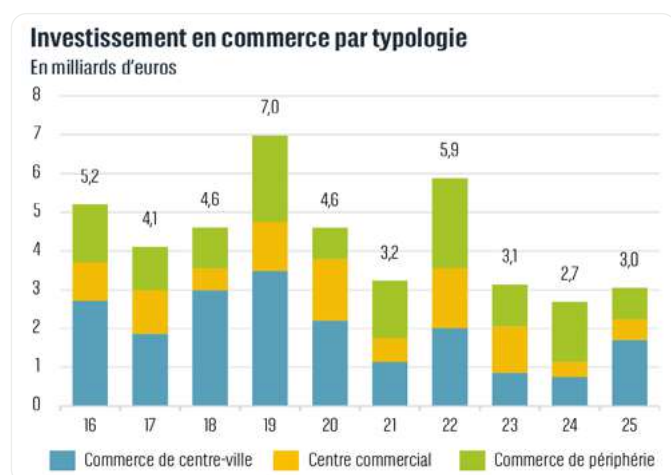


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

V. MARCHÉ IMMOBILIER : HÔTEL

L'hôtellerie affiche en 2025 une très bonne dynamique, portée par un quatrième trimestre record et une croissance annuelle de +9 % en volumes investis, pour représenter 17 % des montants totaux engagés. Le marché repose quasi exclusivement sur des transactions unitaires. Deux opérations supérieures à 200 millions d'euros ont été signées en 2025 : la vente de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse à Bain Capital pour environ 310 millions d'euros, et celle de l'hôtel Le Cap Estel sur la Côte d'Azur.

Les hôtels 3 et 4 étoiles dominent largement l'activité, tandis que les ventes en VEFA restent marginales. L'hôtellerie confirme son attractivité, soutenue par la reprise du tourisme et l'intérêt des investisseurs pour des actifs offrant une bonne visibilité opérationnelle. Cette tendance s'inscrit dans le cadre plus large d'une stratégie de diversification des portefeuilles, les actifs

alternatifs (hôtellerie, résidentiel géré, santé) représentant une composante de plus en plus structurante dans la constitution des allocations immobilières.



VI. MARCHÉ DES SCPI

Dans ce contexte de reprise progressive du marché de l'investissement, les véhicules de placement collectif amorcent une stabilisation de leur activité. Au 4e trimestre 2025, la capitalisation totale des SCPI atteint 89,09 milliards d'euros, en légère progression annuelle de +0,6 %, traduisant une normalisation progressive après les ajustements de valorisation observés en 2023-2024.

La collecte nette annuelle cumulée s'élève à 4,56 milliards d'euros, en progression de +29,2 % sur un an. Le 4e trimestre participe pleinement à cette hausse avec 1,27 milliard d'euros de collecte nette (+22,6 % par rapport au T4 2024), confirmant un regain d'intérêt des épargnants après une année 2024 plus attentiste. Si les volumes de collecte brute avaient marqué un repli significatif en 2024 (-38 % à 4,7 milliards d'euros), les signaux d'amélioration se multiplient en 2025 : amélioration de la prime de risque par rapport au Swap 5 ans, conditions de financement moins contraignantes et reprise graduelle de la demande d'actifs prime.

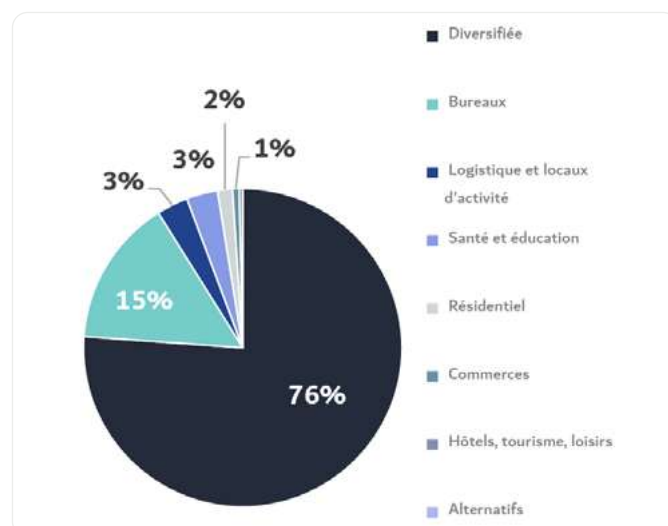


Figure 9 - Source : ASPIM

Les stratégies diversifiées concentrent toujours l'essentiel des flux, représentant 76 % de la collecte, illustrant une préférence marquée des épargnants pour la mutualisation sectorielle. Les levées de fonds mondiales en immobilier privilégient désormais le résidentiel, les centres de données et la logistique industrielle, orientations qui se reflètent dans les stratégies de collecte les plus dynamiques. Les SCPI à prépondérance bureaux restent quant à elles pénalisées par les ajustements de valeurs engagés depuis 2023, dans un contexte où la question des valorisations n'est pas encore entièrement purgée.

Les parts en attente de retrait représentent 2,8 milliards d'euros à fin 2025, soit 3,14 % de la capitalisation. Ce volume, bien que significatif, reste globalement contenu à l'échelle du marché. Il masque toutefois des situations contrastées selon les véhicules, certains rencontrant des tensions de liquidité plus marquées, liées aux conditions de marché et aux caractéristiques de leur patrimoine. La stabilisation progressive des valeurs vénales, amorcée au second semestre 2025, constitue un préalable nécessaire à la restauration durable de la confiance des épargnants.

L'année 2025 apparaît davantage comme une année de transition que de véritable reprise.

VII. MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN EUROPE

Le marché européen de l'immobilier d'entreprise confirme en 2025 une reprise généralisée, avec des volumes totaux progressant de +9 % pour atteindre près de 177 milliards d'euros. Cette dynamique est orientée à la hausse sur l'ensemble des classes d'actifs, traduisant un regain de confiance des investisseurs après deux années de fort repli des volumes.

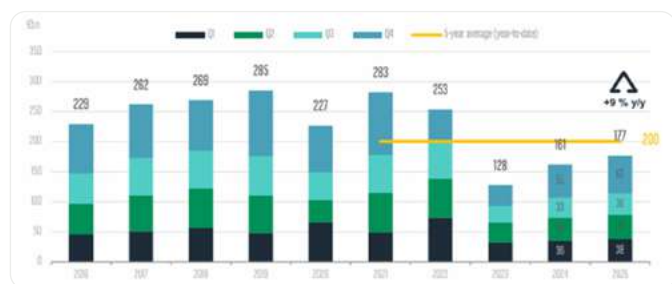


Figure 10 - Source : BNPP Real Estate

Le segment des bureaux illustre le mieux ce redressement : avec près de 47 milliards d'euros investis, il affiche la plus forte croissance de tous les segments (+13 % en glissement annuel), confirmant que le point bas est désormais dépassé. Cette reprise reste néanmoins sélective, polarisée sur les marchés centraux et les actifs de qualité, dans un contexte où la question des valorisations secondaires n'est pas encore entièrement résolue. La logistique et l'industriel atteignent 45 milliards d'euros, portés par un quatrième trimestre très actif et un appétit toujours soutenu pour les acquisitions de portefeuilles. Les actifs retail progressent de +5 %, tandis que l'hôtellerie enregistre un léger repli (-4 %), sans remettre en cause l'intérêt structurel des investisseurs pour cette classe d'actifs.

Sur le plan géographique, les capitaux domestiques dominent le marché avec une part de 60 % et une croissance de +13 %, tandis que les investisseurs cross-border européens et américains maintiennent des niveaux d'activité stables. La décomposition des flux entrants confirme la prédominance de l'Europe (32,0 milliards d'euros, +4 %), devant les Amériques (24,6 milliards d'euros, -6 %), l'APAC (8,2 milliards d'euros, +5 %) et le Moyen-Orient (2,7 milliards d'euros, -2 %).

La structure des allocations continue d'évoluer : la part de l'industriel et de la logistique dans les portefeuilles s'accroît,

tandis que celle des bureaux se rapproche de sa moyenne de long terme, signe d'une normalisation progressive après les années de surpondération pré-Covid puis de sous-pondération post-2022. Les taux de rendement prime demeurent globalement stables à l'échelle européenne. La fin du cycle de resserrement monétaire a réduit les pressions haussières, sans pour autant générer de compression généralisée : la demande reste insuffisante pour enclencher ce mouvement de manière homogène sur l'ensemble des marchés et des segments.



Figure 11 - Source : BNPP Real Estate

VIII. PERSPECTIVES 2026

L'année 2026 s'annonce sous le signe d'une volatilité financière persistante, dans un contexte géopolitique qui demeure source d'incertitudes significatives. Si l'OAT tend à se stabiliser autour de 3,50 %, un retour vers les 4 % ne peut être écarté, notamment en cas de prolongement des tensions au Moyen-Orient, de regain des pressions inflationnistes importées ou de nouvelles turbulences budgétaires en zone euro. Dans ce cadre, la prime de risque immobilière par rapport aux taux sans risque reste sous tension, et toute remontée de l'OAT viendrait mécaniquement peser sur les valeurs vénales et freiner la reprise des transactions.

Les conditions de financement s'améliorent marginalement : la concurrence entre prêteurs tend à comprimer les marges, et les banques devraient progressivement renforcer leur activité d'origination. Toutefois, cette amélioration reste fragile et conditionnée à la stabilité de l'environnement de taux. Le financement ne redevient relatif que pour les opérations adossées à des actifs prime, bien loués et bien localisés — les actifs secondaires continuant de faire face à des conditions d'accès au crédit plus restrictives. Dans ce contexte, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise pourraient se maintenir dans une fourchette de 15 à 17 milliards d'euros en 2026, sous réserve d'une stabilisation du contexte macro financier, avant d'envisager une reprise plus franche à l'horizon 2027-2028.

Quatre tendances continueront de structurer le marché en 2026 : la polarisation croissante entre actifs prime centraux et actifs secondaires, avec un écartement des taux de rendement entre les deux segments ; la poursuite des stratégies de diversification vers les actifs alternatifs (résidentiel géré, centre de données, hôtellerie, santé), moins sensibles aux cycles de taux ; la sélectivité accrue des investisseurs sur la qualité intrinsèque des actifs et leur profil ESG ; et enfin, la question des valorisations, qui n'est pas encore entièrement purgée sur l'ensemble des classes d'actifs et demeure un prérequis à un retour plus franc de la liquidité. 2026 sera encore un marché d'adaptation et de patience, où la sélection des actifs primera sur le momentum de marché.



Rapport de la société de gestion.

Les chiffres clés.

au 31/12/2025



5,00 %

Taux de distribution 2025



7,88 %

Taux de Rendement Interne à 20 ans



211 M€

Capitalisation



210

Nombre d'associés



70

Nombre d'immeubles



263 €

Prix de souscription ^[1]



Jouissance au 1^{er} jour du trimestre civil
qui suit la souscription



Valeur de reconstitution : 271,41 €/part
Valeur de réalisation : 241,82 €/part



Prix de retrait : 263 €

i Définitions disponibles dans le lexique à la fin du rapport.

[1] Pour toute souscription d'un montant égal ou supérieur à 250 000 euros.

70
Immeubles

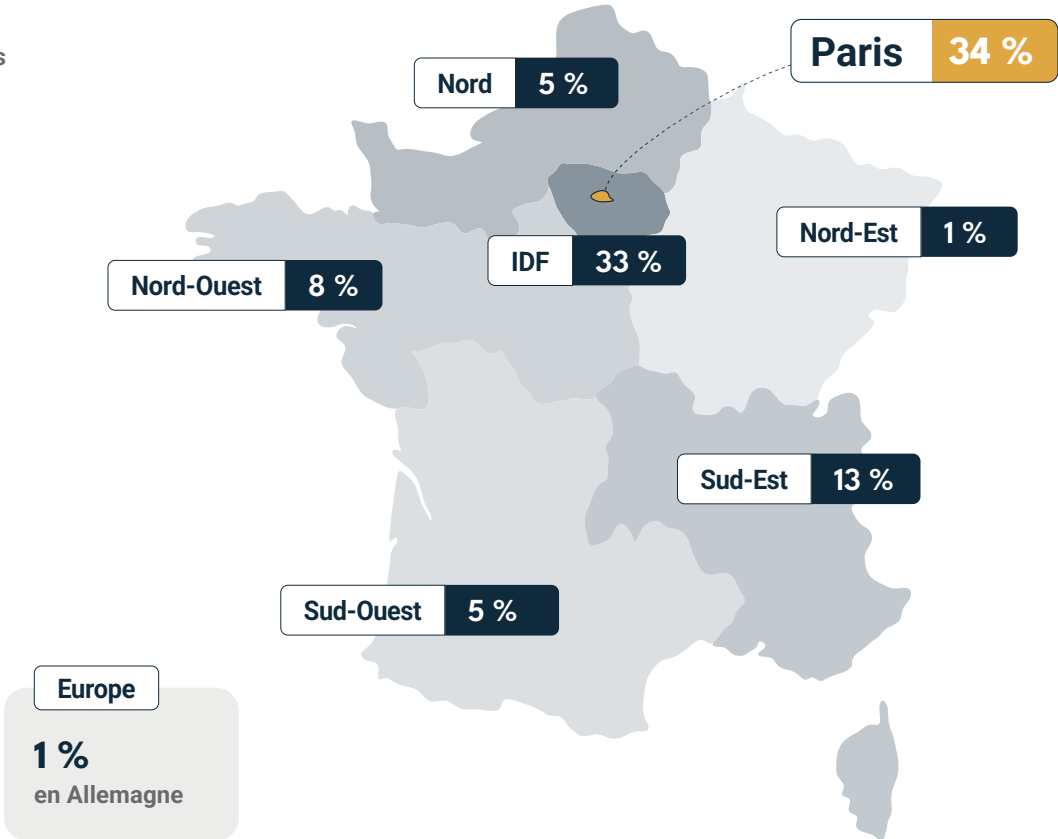
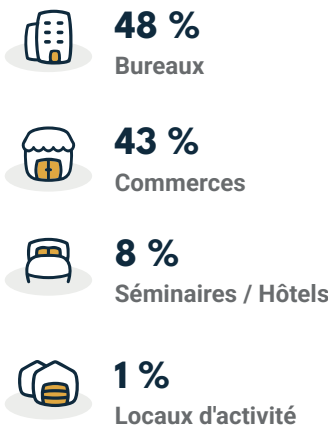
95
Locataires

62 750 m²
Surfaces

206,92 M€
Valeur d'expertise
(+0,18% par rapport à 2024)*

Répartition sectorielle
et géographique

% de la valeur vénale des actifs



	PARIS	RÉGION PARISIENNE	RÉGIONS	ÉTRANGER	TOTAL
 BUREAUX	35,15 M€ 17 %	52,73 M€ 26 %	10,98 M€ 5 %		98,86 M€ 48 %
 COMMERCES	34,50 M€ 17 %	14,88 M€ 7 %	40,15 M€ 19 %		89,53 M€ 43 %
 SEMINAIRES / HÔTELS			14,42 M€ 7 %	2,04 M€ 1 %	16,46 M€ 8 %
 LOCAUX D'ACTIVITÉ			2,07 M€ 0,5 %		2,07 M€ 1 %
TOTAL	69,65 M€ 34 %	67,61 M€ 33 %	67,62 M€ 32 %	2,04 M€ 1 %	206,92 M€ 100 %

* à périmètre constant, droits inclus.



Le Taux d'Occupation Financier (TOF) moyen en 2025

TOF MOYEN 2025

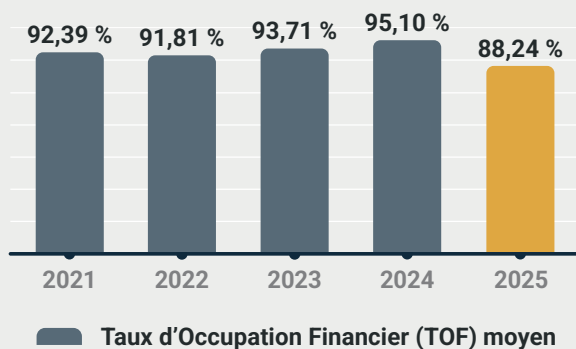
88,24 %

11,76 %

- 85,12 % de locaux occupés
- 2,77 % de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,00 % de locaux vacants sous promesse de vente
- 0,35 % de locaux vacants en restructuration
- 11,76 % de locaux vacants en recherche de locataire



Évolution du Taux d'Occupation Financier (TOF) moyen sur les 5 dernières années



WALB

2,51 ans

Durée moyenne restante des baux avant les prochaines possibilités de résiliation par les locataires.



WALT

4,47 ans

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.

Les principaux immeubles vacants sur le patrimoine au 31/12/2025

LOCALISATION	TYPOLOGIE	SURFACES VACANTES (M²)	VACANCE FINANCIÈRE
Impasse Serge Regiani - 44800 St-Herblain	Bureaux	2 718	1,93 %
15 Avenue de la Libération - 77000 Melun	Bureaux	1260	1,59 %
11/15 Avenue Lebrun - 92160 Antony	Bureaux	2404	1,39 %
17 Rue d'Orléans - 92200 Neuilly-Sur-Seine	Bureaux	394	1,24 %
77 Rue du Faubourg Saint-Antoine - 75011 Paris	Bureaux/Commerces	244	1,21 %
AUTRE		5796	4,50 %
TOTAL		12 816 M²	11,86 %

i Définitions disponibles dans le lexique à la fin du rapport.

Évolution du patrimoine.

Les acquisitions

Lors de l'exercice 2025, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

Les cessions

Lors de l'exercice 2025, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

Les travaux

Travaux immobilisés

Les travaux immobilisés correspondent aux dépenses qui viennent améliorer durablement les immeubles ou en prolonger la durée de vie. Contrairement à des charges courantes, ces travaux sont inscrits à l'actif du patrimoine, car ils contribuent à en augmenter la valeur ou la qualité (rénovations lourdes, restructurations, améliorations techniques, etc.).

Montant au titre de l'année : 267 K€

Gros entretien (PGE – Provisions pour gros entretien)

La provision pour gros entretien correspond à une estimation, réalisée immeuble par immeuble, des travaux importants à prévoir sur les cinq prochaines années afin de maintenir les actifs en bon état.

Cette estimation est ensuite répartie de manière progressive dans le temps, afin d'anticiper financièrement ces dépenses. Lorsque les travaux sont effectivement réalisés, la provision constituée est utilisée, reflétant ainsi la consommation réelle sur l'année.

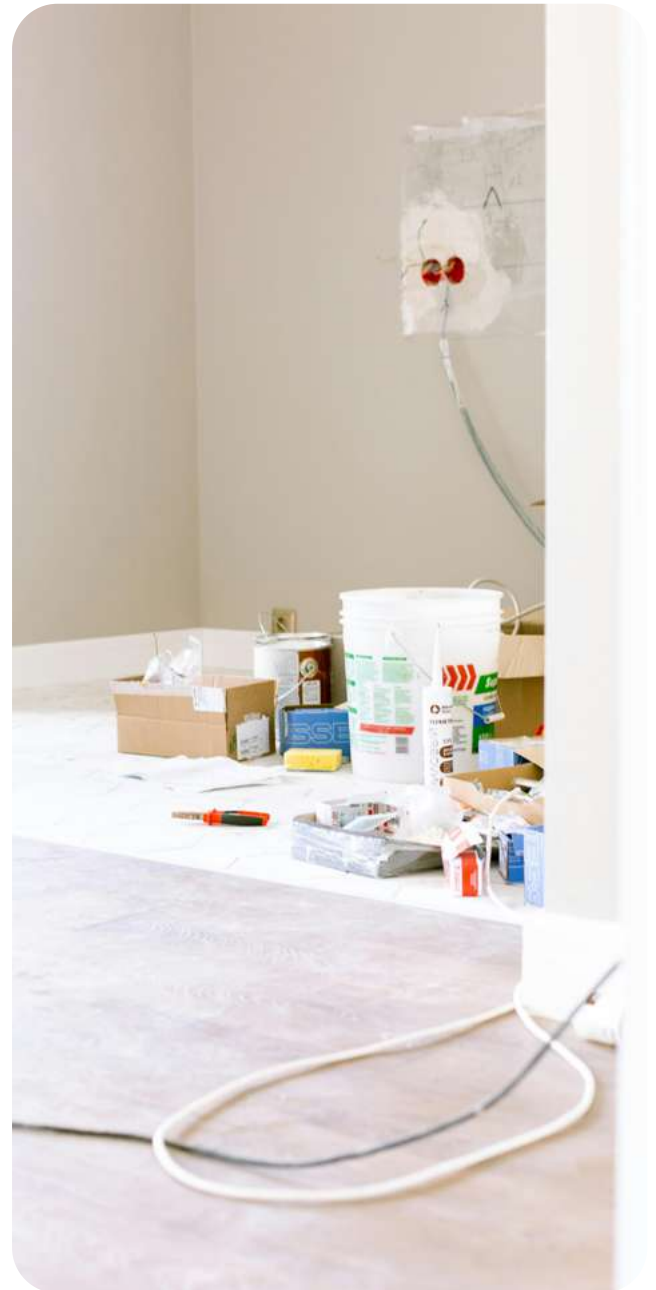
À la fin de l'année 2025, la provision totale s'élève à 1,11 M€, comprenant une dotation de 985 K€ et une reprise de 1,59 M€. Le montant réellement engagé au cours de l'exercice s'élève à 400 K€.

Travaux d'entretien

Les travaux d'entretien regroupent les interventions courantes réalisées pour assurer le bon fonctionnement des immeubles (réparations, maintenance, remises en état).

Ils sont comptabilisés directement en charges et participent au maintien de la qualité du patrimoine et du confort des locataires au quotidien.

Montant au titre de l'année : 151 K€



Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2025 :

	ADRESSE	TYPOLOGIE	MONTANT HT
	64 rue Louise Michel - 92300 Levallois-Perret	Bureaux	248 K€
	85 rue des Trois Fontanots - 92000 Nanterre	Bureaux	129 K€
	15 avenue de la Libération - 77000 Melun	Bureaux	82 K€
	17 rue d'Orléans - 92200 Neuilly-sur-Seine	Bureaux	80 k€
	Centre Commercial II Vallées - 69700 Givors	Commerces	62 K€
		AUTRE	217 K€
		TOTAL	818 K€

Le marché des parts.

au 31/12/2025

29 octobre 1988
Date de création

281,94 €/part
Prix de souscription
(Souscription < 250 000 €) ^[1]

263,00 €/part
Prix de souscription
(Souscription ≥ 250 000 €)

153 €/part
Valeur nominale

Évolution du capital

	2021	2022	2023	2024	2025
Montant du capital nominal au 31/12 (en €)	114 120 558	114 120 558	114 736 995	114 736 995	114 736 995
Nombre de parts au 31/12	745 886	745 886	749 915	749 915	749 915
Nombre d'associés au 31/12	206	208	210	213	210
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	-	1 894	-	-	-
Prix de souscription au 31/12 ^[2] (en €/part)	263,00	263,00	263,00	263,00	263,00

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 31/12 ^[2] (en €/part)	263,00	263,00	263,00	263,00	263,00
Variation du prix de la part ^[3]	-	-	-	-	-
Prix de souscription moyen ^[2] (en €/part)	263,00	263,00	263,00	263,00	263,00
Taux de rendement interne à 20 ans ^[4]	7,73 %	7,74 %	7,70 %	7,70 %	7,88 %

Évolution des conditions de retrait

	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	5 491	120	4 211	0	0
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	0,75 %	0,02 %	0,56 %	-	-
Demande de cessions ou de retraits en suspens	480	3 050	92 867	104 068	105 643

[1] Pour toute souscription d'un montant inférieur à 250 000 euros, la société de gestion perçoit une commission de souscription de 7,20 % TTC appliquée sur le prix de souscription.

[2] Pour toute souscription d'un montant égal ou supérieur à 250 000 euros.

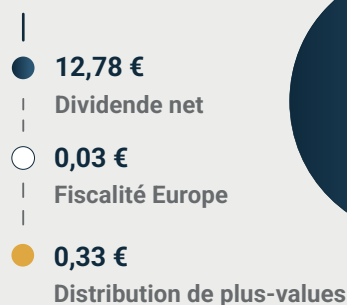
[3] Variation du prix de souscription de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix de souscription au 31 décembre de l'année N et le prix de souscription au 1er janvier de l'année N divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

[4] Taux de rendement interne calculé sur 20 ans, il mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués.

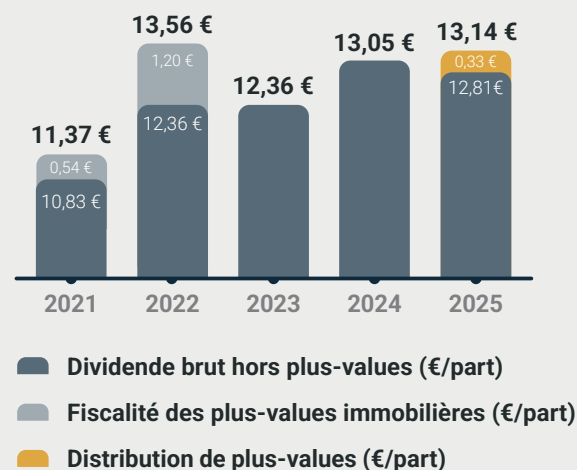
Répartition du dividende brut par part en 2025

13,14 €

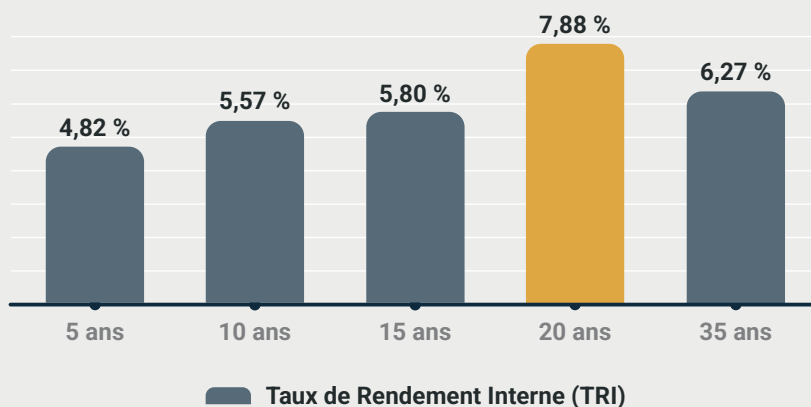
Dividende brut par part 2025



Évolution de la distribution sur les 5 dernières années



Taux de Rendement Interne (TRI)



Répartition du résultat de l'exercice sur 2025 (en €)

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2025	9 611 096	12,82 €/PART
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2024	1 991 793	2,66 €/part
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	-	-
RÉSULTAT DISPONIBLE	11 602 889	15,47 €/PART
Dividende proposé à l'Assemblée Générale par part en jouissance sur l'année entière		12,81 €/part
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2025	- 9 606 411	12,81 €/part
Report à nouveau après affectation du résultat	1 996 478	2,66 €/part

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

	2021	2022	2023	2024	2025
TAUX DE DISTRIBUTION	4,32 %	5,16 %	4,70 %	4,96 %	5,00 %
Prix de souscription au 1er janvier ⁽²⁾	263,00	263,00	263,00	263,00	263,00
DIVIDENDE BRUT	11,37	13,56	12,36	13,05	13,14
Fiscalité des revenus de source étrangère ⁽¹⁾	0,03	0,03	0,03	0,12	0,03
Versement exceptionnel sur la plus-value	-	-	-	-	0,33
Fiscalité des plus-values immobilières ⁽¹⁾	0,54	1,20	-	-	-
DIVIDENDE NET	10,80	12,33	12,33	12,93	12,78
Report à nouveau cumulé (en €/part) (y compris le résultat de l'exercice)	2,12	2,72	2,30	2,66	2,66

⁽¹⁾ Acquitté par la SCPI pour le compte des associés.

⁽²⁾ Pour toute souscription d'un montant égal ou supérieur à 250 000 euros.

VALEUR COMPTABLE	TOTAL CAPITAUX PROPRES APRÈS LA DISTRIBUTION DU 4ÈME TRIMESTRE 2025	152 632 510	203,53 €/PART
VALEUR DE REALISATION	Valeur d'expertise HD des Immeubles	206 922 000	
	Total des autres Actifs nets	- 25 578 979	
	VALEUR DE REALISATION	181 343 021	241,82 €/PART
VALEUR DE RECONSTITUTION	Valeur de réalisation	181 343 021	
	Frais et droits d'enregistrement	16 082 322	
	Commission d'investissement de 3 % HT	6 105 938	
VALEUR DE RECONSTITUTION POUR UNE SOUSCRIPTION SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 250 000 €		203 531 282	271,41 €/PART

Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

Les éléments de l'exercice 2025 sont établis pour 749 915 parts en jouissance (moyenne annuelle). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.

	2021 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS	2022 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS	2023 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS	2024 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS	2025 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS
PRODUITS										
Recettes locatives brutes	14,28	99,26%	15,26	99,25%	16,97	99,79%	17,33	99,11%	15,89	96,41%
Produits financiers avant prélèvements	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,11	0,74%	0,12	0,75%	0,04	0,21%	0,16	0,89%	0,59	3,59%
TOTAL PRODUITS	14,38	100,00%	15,37	100,00%	17,01	100,00%	17,49	100,00%	16,49	100,00%
CHARGES										
CHARGES EXTERNES										
Commission de gestion	0,79	5,51%	0,91	5,95%	1,03	6,06%	1,16	6,63%	1,06	6,41%
Autres frais de gestion	1,29	8,98%	1,27	8,23%	1,82	10,69%	1,73	9,91%	1,83	11,10%
Entretien du patrimoine	0,32	2,19%	0,11	0,74%	0,29	1,72%	0,70	3,99%	0,53	3,24%
Charges locatives non récupérables	1,18	8,23%	0,90	5,85%	0,76	4,44%	0,80	4,55%	0,94	5,69%
TOTAL CHARGES EXTERNES	3,58	24,91%	3,19	20,76%	3,90	22,91%	4,39	25,09%	4,36	26,45%
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%	- 0,57	- 3,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	- 0,01	- 0,06%
Provisions nettes pour travaux	- 0,43	- 2,97%	- 0,01	- 0,04%	0,18	1,06%	0,34	1,96%	- 0,81	- 4,91%
Autres provisions nettes	0,21	1,44%	- 0,20	- 1,31%	0,99	5,83%	- 0,65	- 3,72%	0,13	0,78%
TOTAL AUTRES CHARGES	- 0,22	- 1,53%	- 0,78	- 5,07%	1,17	6,89%	- 0,31	- 1,75%	- 0,69	- 4,20%
TOTAL CHARGES	3,36	23,38%	2,41	15,69%	5,07	29,80%	4,08	23,34%	3,67	22,26%
RÉSULTAT COURANT	11,02	76,62%	12,96	84,31%	11,94	70,20%	13,41	76,66%	12,82	77,74%
Report à nouveau	1,96	13,59%	2,12	13,79%	2,71	15,96%	2,30	13,14%	2,66	16,11%
Variation du report à nouveau	0,04	0,29%	0,19	1,22%	0,60	3,53%	- 0,41	- 2,33%	0,36	2,17%
Variation autres réserves	1,65	11,45%	6,26	40,74%	0,00	0,00%	0,97	5,57%	0,00	0,00%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	10,83	75,29%	12,36	80,39%	12,36	72,69%	13,05	74,62%	12,81	79,71%
Distribution exceptionnelle	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,33	2,00%
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	10,83	75,29%	12,36	80,39%	12,36	72,69%	13,05	74,62%	13,14	81,71%

Emploi des fonds (en K€)

	TOTAL AU 31/12/2024	VARIATION 2025	TOTAL AU 31/12/2025
+ Fonds collectés	165 615	-	165 615
+ Cession d'immeubles	45 614	-	45 614
+ Emprunts	30 000	- 5 000	25 000
- Reconstitution R.A.N	- 35	-	- 35
- Commissions de souscription	- 249	-	- 249
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	- 220 086	- 277	- 220 363
- Frais d'acquisition	- 18 072	-	- 18 072
- Frais bancaires	- 470	- 10	- 480
SOMME RESTANT À INVESTIR	2 317	- 5 287	- 2 969

Évolution du patrimoine de la société (en €)

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ EN	2021	2022	2023	2024	2025
Capitaux propres au 31 décembre	149 086 614 199,89 €/part	151 134 136 202,62 €/part	151 876 489 202,52 €/part	152 875 298 203,86 €/part	152 632 510 203,53 €/part
Valeur comptable des immobilisations	162 279 091 217,57 €/part	181 423 000 243,23 €/part	181 616 129 242,18 €/part	179 045 316 238,75 €/part	179 321 892 239,12 €/part
Valeur d'expertise du patrimoine Valeur vénale des immeubles hors droits	199 745 000 267,80 €/part	218 037 630 292,32 €/part	210 282 000 280,4 €/part 1	207 404 000 276,57 €/part	206 922 000 275,93 €/part
Valeur de réalisation de la société Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	188 415 372 252,61 €/part	189 574 237 254,16 €/part	182 362 309 243,18 €/part	182 951 491 243,96 €/part	181 343 021 241,82 €/part
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	209 352 728 280,68 €/part	211 860 840 284,04 €/part	203 861 575 271,85 €/part	204 278 961 272,40 €/part	203 531 282 271,41 €/part

Facturation à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D.441 I.1° FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES						ARTICLE D.441 I.2° FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES				
	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1J ET PLUS)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1J ET PLUS)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT										
Nombre de factures concernées					31					424
Montant total des factures concernées HT (en K€)	2	-	20	8	31	56	33	214	1 786	2 089
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,1%	0,0%	0,7%	0,3%	1,0%					
% du chiffre d'affaires HT de l'exercice						0,4%	0,2%	1,4%	11,6%	13,6%
(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				

L'endettement de la SCPI.

au 31/12/2025



12 %

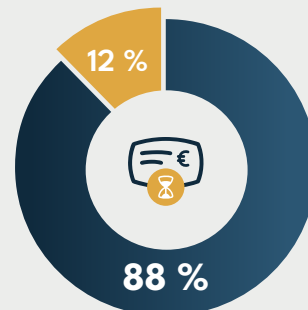
Ratio dettes et autres engagements

La SCPI est autorisée par l'Assemblée Générale à recourir à l'endettement dans la limite globale de 20 % de sa capitalisation.

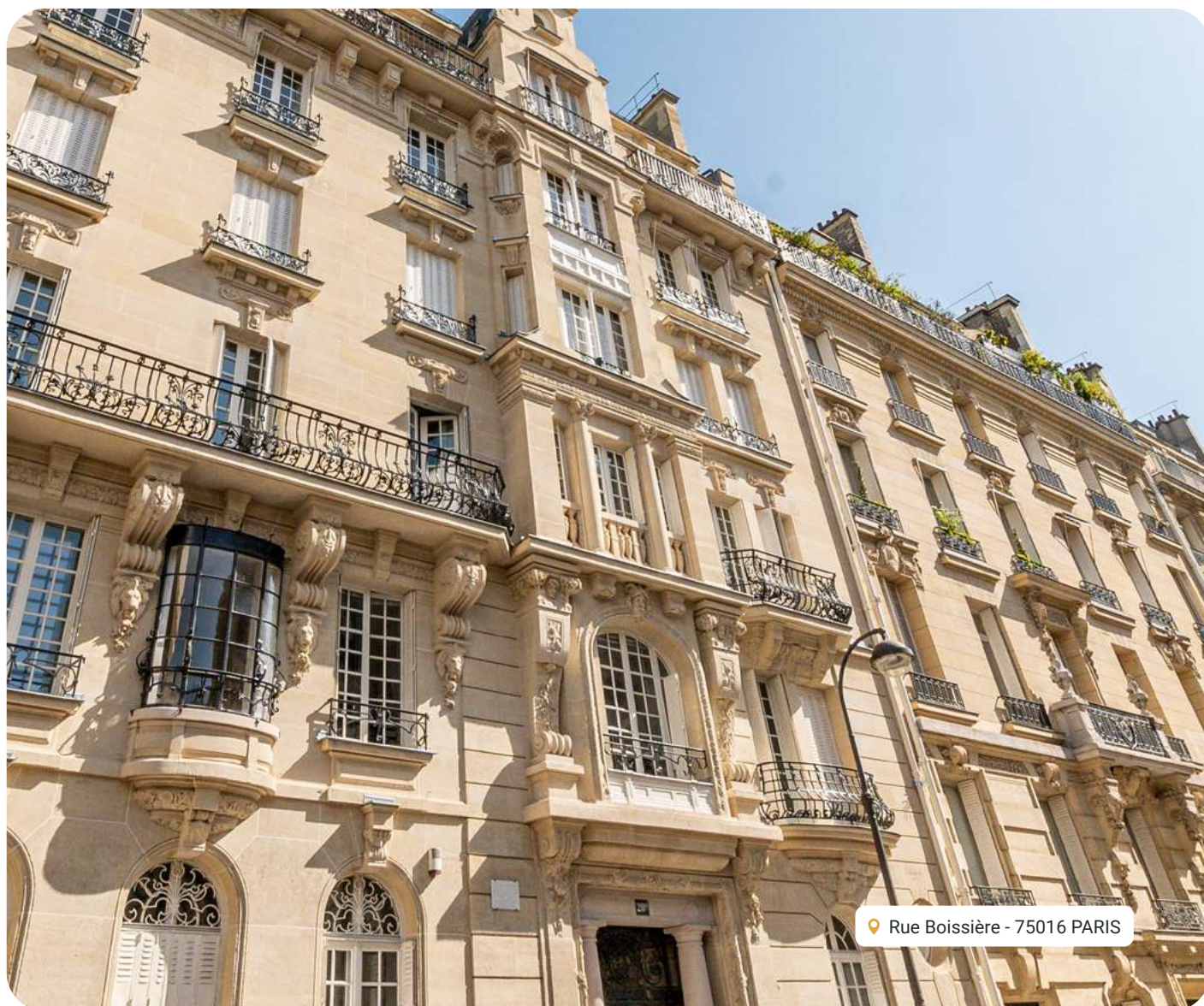
Leviers AIFM au 31/12/2025 :

Méthode brute 113,5 %

Méthode de l'engagement 111,2 %



● Valeur de réalisation
● Emprunts bancaires



📍 Rue Boissière - 75016 PARIS



Comptes de l'exercice.

au 31/12/2025

État du patrimoine en K€

au 31/12/2025

au 31/12/2024

	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	179 322	206 922	179 045	207 404
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	- 1 110	-	- 1 718	-
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)	178 211	206 922	177 328	207 404
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...)	169	169	159	159
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 906	2 906	2 703	2 703
Autres créances	124	124	86	86
Provision pour dépréciation des créances	- 1 045	- 1 045	- 956	- 956
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	5 287	5 287	10 275	10 275
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	7 441	7 441	12 266	12 266
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes financières	- 27 253	- 27 253	- 32 252	- 32 252
Dettes d'exploitation	- 1 638	- 1 638	- 551	- 551
Dettes diverses	- 4 129	- 4 129	- 3 917	- 3 917
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 33 020	- 33 020	- 36 719	- 36 719
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	152 633		152 875	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		181 343		182 951

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2025 (en K€)

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION DU RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	115 397	-	-	115 397
Capital remboursé	- 660	-	-	- 660
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	50 878	-	-	50 878
Primes d'émission remboursée	-	-	-	-
Primes de fusion	-	-	-	-
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	- 18 666	-	-	- 18 666
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	3 935	-	-	3 935
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	1 724	268	-	1 992
Résultat de l'exercice	10 055	- 10 055	9 611	9 611
Acomptes sur distribution	- 9 786	9 786	- 9 606	- 9 606
Acomptes sur distribution plus value	-	-	- 247	- 247
TOTAL GENERAL	152 875	-	-243	152 633

Compte de résultat de l'exercice en K€

au 31/12/2025

au 31/12/2024

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	11 919	12 999
Loyers incidence Covid	-	-
Charges refacturées	2 068	2 253
Produits annexes	389	21
Reprise de provision pour gros entretien	1 593	1 366
Indemnités d'assurance	57	-
Transfert de charges immobilières	-	31
TOTAL I (PRODUITS IMMOBILIERS)	16 025	16 670
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 2 068	- 2 253
Travaux de gros entretien	- 401	- 524
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 171	- 233
Dotation aux provisions pour gros entretien	- 985	- 1 624
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 533	- 364
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	- 4 158	- 4 997
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I+II)	11 866	11 673
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissements d'exploitation	8	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	268	598
Reprise de provisions pour risque	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	-
TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)	275	598
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Commissions de la société de gestion	- 793	- 870
Charges d'exploitation de la société	- 493	- 262
Charges prélevées sur capitaux propres	-	-
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	- 8	-
Dépréciation des créances douteuses	- 356	- 111
TOTAL II (CHARGES D'EXPLOITATION)	- 1 649	- 1 243
RÉSULTAT D'EXPL. AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMO B = (I+II)	- 1 374	- 645
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	-937	- 1 069
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	- 937	- 1 069
RÉSULTAT FINANCIER C = (I+II)	- 937	- 1 069
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	55	96
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	55	96
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I+II)	55	96
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	9 611	10 055

Annexe aux comptes.

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dont le total est de 152 633 K€ dégagant un bénéfice de 9 611 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 Changement de méthode comptable SCPI	PRODUITE
1.3 Évaluation des immeubles	PRODUITE
1.4 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.5 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.6 Valeur des terrains	PRODUITE
2. INFORMATIONS SUR LES COMPTES	
2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 État des amortissements	Non applicable
2.4 État des provisions	PRODUITE
2.5 Écart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
3. INFORMATIONS DIVERSES	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	Non applicable
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	Non applicable
3.12 Expertise des immeubles	PRODUITE
3.13 Variation de capital	PRODUITE
3.14 Informations complémentaires	PRODUITE
3.15 Commission d'arbitrage des actifs immobiliers	Non applicable
3.16 Evènements significatifs	Non applicable

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 MODES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

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

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

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

Conformément aux règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux SCPI 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 NOTE SUR LE CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

La société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1er janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2025. Le principal changement induit par la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 au 1er janvier 2025 concerne la suppression du poste de transfert de charges.

La définition du résultat exceptionnel a également été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :

- a) Les produits et les charges relatifs à un événement à la fois majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement;
- b) Les écritures comptables d'origine purement fiscales, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

Ces changements de méthodes comptables n'ont pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

1.3 ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation semestrielle de la valeur, en recourant aux méthodes reconnues dans la profession. Depuis le 1er janvier 2026, l'expertise est triennale et l'actualisation semestrielle, conformément à une évolution de l'article R214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

1.4 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 entretiens 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 31/12/2025 :

	MONTANT PROVISION AU 31/12/2024	DOTATION		REPRISE		MONTANT AU PROVISION 31/12/2025
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	
Dépenses prévisionnelles 2025	1 119	0			- 1 119	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2026)	513		772		- 388	897
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2027)	85		213		- 85	213
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2028)	0					0
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2029)	0					0
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2030)						0
TOTAL	1 718	0	985	0	- 1 593	1 110

1.5 FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE

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

1.6 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 01/01/2025	AUGMENTATION	DIMINUTION	SOLDE AU 31/12/2025
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains et immeubles		177 976	-	-	177 976
Agencements		1 069	549	272	1 346
IMMOBILISATIONS EN COURS					
Immobilisation en cours		-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Dépôts et cautionnements divers		159	22	12	169
TOTAL GENERAL		179 205	571	285	179 491

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

N°	ADRESSE	DATE 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 BAICHÈRE 11000 CARCASSONNE FRANCE	27/07/1989	100	1 000	640 286
30000009	ZONE DE LA CARBONNIÈRE 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 ANDRÉ 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 GÉNÉRAL 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 RÉPUBLIQUE 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 PÈRES 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 RÉPUBLIQUE 93230 ROMAINVILLE FRANCE	22/12/2008	100	96	257 500
30000054	69-71 QUAI PANHARD ET LEVASSOR 75013 PARIS FRANCE	11/12/2008	100	130	821 940
30000055	13-19 RUE MARCEL SEMBAT 93200 SAINT DENIS FRANCE	22/12/2008	100	92	327 540
30000056	RESIDENCE JANY 31000 TOULOUSE FRANCE	22/12/2008	100	195	564 440

N°	ADRESSE	DATE ACQUISITION OU D'APPORT	QUOTE- PART(%)	SURFACE (M²)	VALEUR IMMOBILISÉE (EUROS)
30000057	126-132 AVENUE DIVISION LECLERC 92160 ANTONY FRANCE	11/12/2008	100	113	484 100
30000058	RESIDENCE PORTE BANNIER 45000 ORLEANS FRANCE	22/12/2008	100	112	336 810
30000059	ESPLANADE COLIGNY 45000 ORLEANS FRANCE	22/12/2008	100	116	311 060
30000060	LE CLOS DE L ECHEVIN 69780 MIONS FRANCE	11/12/2008	100	93	174 070
30000061	49-57 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE 92120 MONTRouGE FRANCE	11/12/2008	100	482	1 708 770
30000062	6 RUE ARSENE HOUSSAYE 75008 PARIS FRANCE	17/02/2011	100	207	2 472 000
30000067	11-17 BOULEVARD DE LA CROISETTE 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	1 729 920
30000022	IMMEUBLE LE CAPITOLE 69003 LYON FRANCE	31/07/1992	100	613	1 164 743
30000028	82 RUE THIERS 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	31/05/1995	100	486	1 704 186
30000039	1 ALLEE DU MOULIN BERGER 69130 ECULY FRANCE	06/10/2000	100	655	606 640
30000046	5 RUE DE L'ANCIENNE MAIRIE 92110 CLICHY FRANCE	31/01/2006	100	1 478	3 843 968
30000048	20BIS RUE DE LA BOISSIERE 75016 PARIS FRANCE	01/10/2007	100	447	3 598 000
30000050	14 AVENUE DE L'OPERA 75001 PARIS FRANCE	04/02/2008	100	189	1 727 250
30000065	2-4 ET 4BIS RUE LORD BYRON 75008 PARIS FRANCE	31/07/2012	100	708	4 940 000
30000066	64 RUE LOUISE MICHEL 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	28/01/2014	100	1 411	8 393 427
30000068	17 RUE D'ORLEANS 92200 NEUILLY SUR SEINE FRANCE	21/07/2015	100	816	7 714 758
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	9 744 442
30000091	IMPASSE SERGE REGIANI 44800 ST HERBLAIN FRANCE	14/06/2022	100	2 718	7 045 019
30000093	ZAC DE LA CLEF SAINT PIERRE 78990 ELANCOURT FRANCE	21/12/2022	100	3 296	10 439 999
FP000130	11/15 AVENUE LEBRUN 92160 ANTONY FRANCE	09/01/2017	20	2 404	8 933 366
SOUS-TOTAL BUREAUX				22 403	86 036 158
HÔTELS / SÉMINAIRES					
30000081	DOMAINE DE BELLINGLISE 60157 ELINCOURT STE MARGUERITE FRANCE	01/08/2017	100	4 242	7 372 639
FP000128	17 RUE NATIONALE 60540 BELLE EGLISE FRANCE	14/09/2016	10	1 103	1 685 741
FP000129	SCHLOSSALLEE 1 - Krickenbecker Seen DE_41334 NETTETAL DEUTSCHLAND	07/10/2016	10	1 625	2 130 421
FP000139	1 RUE DE LA ROLANDIERE 38110 FAVERGES DE LA TOUR FRANCE	19/12/2019	50	2 161	5 196 226
SOUS-TOTAL HÔTELS / SÉMINAIRES				9 130	16 397 766
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	1 055	3 993 478
SOUS-TOTAL BUREAUX/COMMERCES				2 191	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 LOCAUX D'ACTIVITÉ / BUREAUX				2 016	4 285 000
TOTAL SCPI PIERREVENUS				62 750	179 321 892

2.4 ÉTAT DES PROVISIONS

EN K€	À NOUVEAU AU 01/01/2025	DOTATION	REPRISE	AUTRE	SOLDE AU 31/12/2025
1. POUR DÉPRÉCIATION					
des comptes clients *	- 956	- 356	268		- 1 045
2. POUR GROS ENTRETIEN					
Provision pour gros entretien	- 1 718	- 985	1 593		- 1 110
3. POUR RISQUES ET CHARGES					
Contestation indexation loyers	-	- 8	8		-
TOTAL GENERAL	- 2 674	- 1 349	1 868	-	- 2 155

* 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 2024 était de 10,055 k€. Il a été distribué un dividende de 9,786 k€ et la différence, soit 268 k€, a été affectée au report à nouveau.

2.7 VARIATION DU REPORT À NOUVEAU

Comme mentionné précédemment, le compte de report à nouveau s'élève au 31 décembre 2025 à 1 992 K€ et se décompose comme suit :

	EN €
Report à nouveau au 01/01/2025	1 724
Affectation du résultat 2024	268
Reconstitution du report à nouveau	-
TOTAL DU REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2025	1 992

III. Informations diverses

3.1 PRODUITS À RECEVOIR

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

EN K€	SOLDE AU 31/12/2025
Charges locatives à régulariser	430
Factures à établir	25
SOUS TOTAL	455
Autres créances : Avoirs à recevoir	-
Autres créances : produits à recevoir	45
Autres créances : Etat produits à recevoir	-
SOUS TOTAL	45
TOTAL	500

3.2 CHARGES À PAYER

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

EN K€	SOLDE AU 31/12/2025
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	- 60
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	- 182
Dettes d'exploitation - Locataires avoir à établir	-
SOUS TOTAL	- 242
Dettes diverses - Charges à payer	- 56
Dettes diverses - Charges d'état à payer	- 85
SOUS TOTAL	- 141
Dettes financières - Intérêts courus à payer	-
TOTAL	- 383

3.7 PRODUITS EXCEPTIONNELS

EN K€	31/12/2025
Montrouge - Pas de porte facturé à un locataire	55
TOTAL	55

3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITÉS DE CAISSE

La SCPI a souscrit le 14/06/2022 un emprunt auprès du LCL, d'un montant de 30 M€, pour une durée de 8 ans, au taux fixe de 3,522%. Cet emprunt a été partiellement remboursé, à hauteur de 5 M€ en mars 2025. Il s'élève donc à 25 M€ à la clôture de l'exercice 2025.

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE (EN K€)	JUSQU'À 1 AN	1-5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
EMPRUNTS À TAUX FIXE				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	- 25 000	-	- 25 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	-	- 25 000	-	- 25 000

3.10 CESSION DE PARTS

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

3.12 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droits de 206 922 k€.

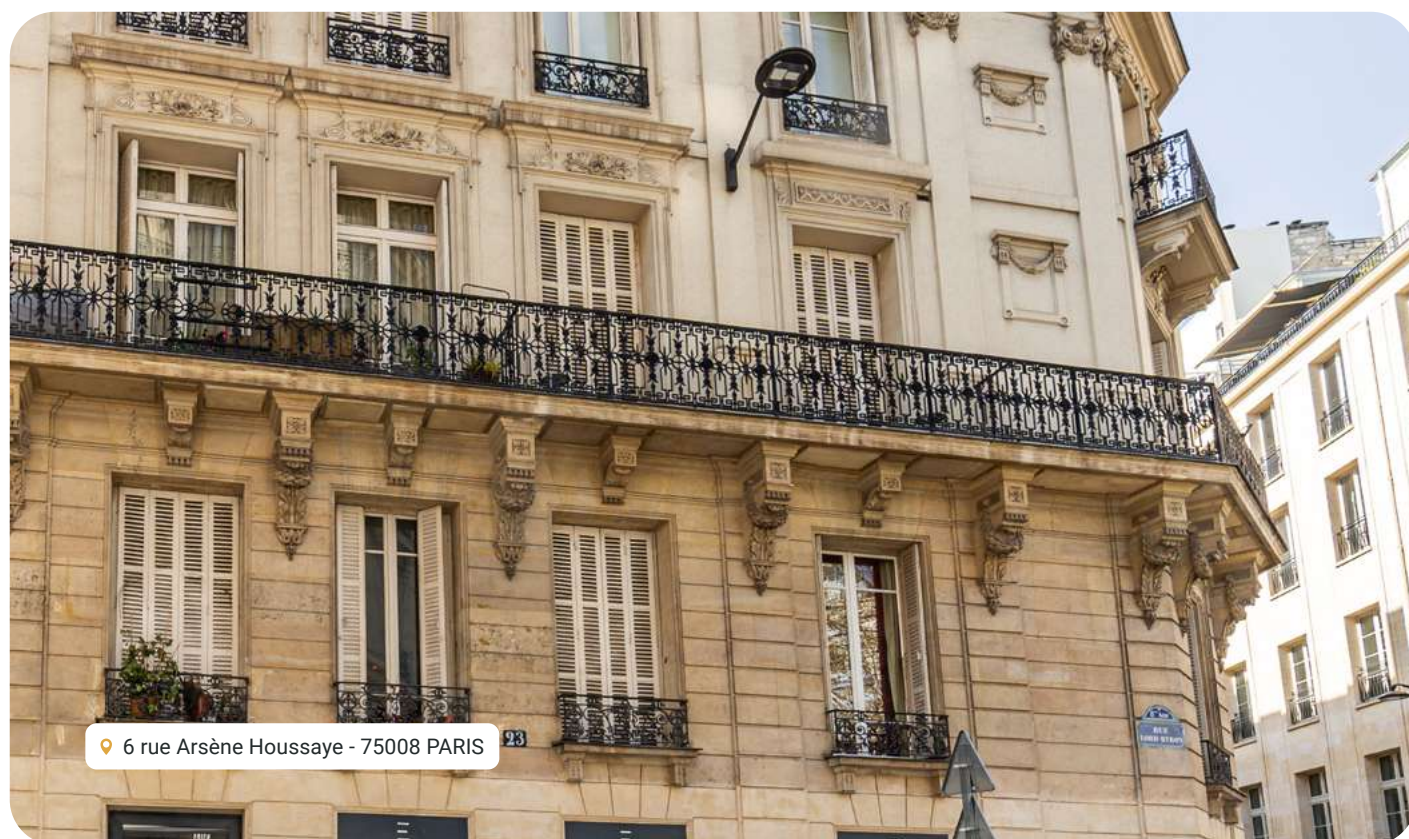
3.13 VARIATION DU CAPITAL

Sur l'exercice 2025, il n'a pas été souscrit de parts. Tout retrait de part ayant besoin d'être compensé par une souscription, il n'y a donc pas eu non plus de retrait de parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2025 s'élève ainsi à 114 737 k€, divisé en 749 915 parts sociales de 153,00€ de valeur nominale.

3.14 EVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 21 437 euros HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.



Détail de l'état du patrimoine.

au 31/12/2025

Détail de l'actif (en K€)

	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	177 976	177 976
Agencements	1 346	1 069
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	179 322	179 045
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS		
Locataires	1 933	1 965
Factures à établir	25	59
Charges à régulariser	430	205
Autres débiteurs	518	474
TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	2 906	2 703
AUTRES CRÉANCES		
TVA crédit	-	-
TVA déductible	24	1
TVA à régulariser	9	13
Produit à recevoir - Etat	-	-
Produit à recevoir	45	0
Avoirs à recevoir	27	53
Débiteurs divers	18	19
TOTAL AUTRES CRÉANCES	124	86
DISPONIBILITÉS		
Comptes bancaires courants	5 287	10 275
Comptes à terme	-	-
TOTAL DISPONIBILITÉS	5 287	10 275

Détail du passif (en K€)

	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
DETTES FINANCIÈRES		
Dettes bancaires	- 25 000	- 30 000
Comptes bancaires créditeurs	-	-
Dépôts et cautionnements	- 2 253	- 2 252
Intérêts courus	-	-
Autres dettes financières	-	-
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	- 27 253	- 32 252
DETTES D'EXPLOITATION		
Factures Non Parvenues	- 60	- 76
Fournisseurs d'exploitation	- 56	- 63

	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
Charges à régulariser	- 182	- 175
Locataires créditeurs	- 1 318	- 176
Dettes gérance	- 22	- 61
Avoirs à établir	-	-
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	- 1 638	- 551
DETTES DIVERSES		
TVA	- 551	- 406
Charges d'état à payer	- 85	- 79
Associés	- 2 927	- 2 863
Autre	- 567	- 568
TOTAL DETTES DIVERSES	- 4 129	- 3 917

Détail des comptes de résultat.

au 31/12/2025

Produits

PRODUITS (EN K€)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
CHARGES REFACTURÉES		
Refacturation provisions sur charges	874	909
Refacturation taxe foncière	913	1 019
Refacturation taxe bureaux	263	256
Divers refacturations	18	69
TOTAL CHARGES REFACTURÉES	2 068	2 253
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	315	-17
Indemnités d'assurance	57	-
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)	74	37
TOTAL PRODUITS ANNEXES	445	21
TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
Indemnités d'assurance	-	31
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	-	31
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-	-
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Commissions sur arbitrages	-	-
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits divers	55	96
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	55	96

Charges

CHARGES (EN K€)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Charges locatives non récupérables	- 155	- 226
Décret tertiaire	- 16	- 7
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	- 171	- 233
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges lots vacants	- 189	- 106
Taxes foncières non récupérables	- 252	- 173
Taxes bureaux non récupérables	- 78	- 79
Assurance	- 14	- 6
Taxes lots vacants	- 0	-
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	- 533	- 364
RÉMUNÉRATION GÉRANCE	- 793	- 870

CHARGES (EN K€)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Sous-total honoraires	- 163	- 202
Impôts et taxes	- 29	- 31
Information des associés	- 14	-
Conseils de surveillance	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables	- 255	- 11
Charges exploitation diverses	- 31	- 17
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	- 493	- 262
CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES		
Honoraires frais acquisition	-	-
Commissions souscription	-	-
Commissions d'arbitrage	-	-
Commissions souscription emprunts	-	-
TOTAL CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES	-	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS		
Dépréciation des créances douteuses	- 356	- 111
Dotation Provisions Risques et Charges	- 8	-
Amortissement frais d'acquisition	-	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS	- 364	- 111
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissements droit d'occupation	-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-	-
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS	-	-
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 937	- 1 069
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	- 937	- 1 069
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Autres charges exceptionnelles	-	-
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-



📍 1 Rue de la Rolandière - 38110 FAVERGES DE LA TOUR

**Conseil de
Surveillance.**

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale

Exercice clos le 31/12/2025

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Conformément aux statuts de la SCPI Pierrevenus et aux textes applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, le Conseil de surveillance a l'honneur de présenter son rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre société pour son 37ème exercice, clos **le 31 décembre 2025**.

Le Conseil s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice. Les travaux ont notamment porté sur : la stratégie d'investissement et d'arbitrage, l'évolution du taux d'occupation et des principaux baux, le suivi des travaux et des investissements, la collecte et la liquidité, l'endettement, ainsi que l'examen des comptes et des rapports des commissaires aux comptes.

Le Conseil de surveillance tient à remercier **Jean-Jacques DEDOIT** pour son engagement et ses années de présidence du Conseil, au cours desquelles il a accompagné la SCPI avec constance et exigence au service des associés. La nouvelle présidence entend continuer son engagement pour **relancer la commercialisation** de la SCPI en capitalisant sur un **produit solide**, porté par un **portefeuille d'actifs de grande qualité**.

Le Conseil a examiné la régularité et la cohérence des informations communiquées aux associés (bulletins trimestriels, rapport annuel, documents de convocation). Il relève que les éléments présentés et qui figurent au rapport Annuel permettent d'apprécier l'évolution de la SCPI (patrimoine tel qu'évalué par BPCE, taux d'occupation, revenus, distribution, valeur de réalisation).

Le Conseil souligne un point d'attention relatif au **suivi des positionnements de l'AMF**.

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 des commissaires aux comptes, ainsi que son projet de rapport annuel et différents documents annexes. Ils n'appellent pas, de notre part, d'observation particulière.

Le taux d'occupation financier moyen ressort à 88,24 % (contre 95,10 % en 2024).

En 2025, le résultat par part s'est établi à 12,82 € (contre 13,41 € en 2024).

La SCPI a servi en 2025 une **distribution de 13,14 €** par part, incluant **0,33 €** de plus-values, à comparer à **13,05 €** en 2024.

Le dividende prévisionnel 2026 est estimé entre **12,30 € et 13,10 €** par part, pour un **résultat cible de 11,94 €** par part.

Sous réserve des précisions mentionnées dans le présent rapport et des observations figurant dans les rapports des commissaires aux comptes, le Conseil invite les associés à approuver les résolutions proposées à l'assemblée générale.

Pour le Conseil de Surveillance,

Xavier BENOIST

Président



6 rue Arsene Houssaye - 75008 PARIS

Commissaire aux Comptes.

Commissaire aux Comptes
FORVIS MAZARS SA
Représenté par **MONSIEUR Alexandre KASSE**

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

45 rue Kléber
92300 LEVALLOIS-PERRET
www.forvismazars.com/fr
SA au capital de 8 320 000 €
RCS NANTERRE 784 824 153

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2025

À l'Assemblée Générale de la SCPI 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 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels dans la note « 1.2. Note sur le changement de méthode comptable » de la section « Informations sur les règles générales d'évaluation ».

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « 1.3. Evaluation des immeubles » de la note « I. Informations sur les règles générales d'évaluation

» de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

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

VERIFICATION SPECIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit

réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle

Fait à Levallois-Perret, le 13 mai 2026

FORVIS MAZARS SA

**Commissaire aux Comptes
Monsieur Alexandre KASSE**



📍 7 Rue Lobineau - 75006 PARIS

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31/12/2025

À l'Assemblée Générale de la SCPI Pierrevenus,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

- Une commission de gestion de 6% hors taxes est perçue par la société de gestion sur les recettes locatives brutes hors taxes et les produits financiers de la SCPI pour en assurer la gestion. Ce montant s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, à 793 003,28 euros hors taxes.

Nous n'avons été informés d'aucun autre flux sur les autres conventions conclues entre la société et la Société de gestion, ou tout associé de cette dernière, au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025

Fait à Levallois-Perret, le 13 mai 2026

FORVIS MAZARS SA

**Commissaire aux Comptes
Monsieur Alexandre KASSE**



**Assemblée
Générale.**

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale

Le 27/05/2026

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1ère résolution

Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2025, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 114 736 995 € composé de 749 915 parts sociales au nominal de 153 euros.

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

2ème résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 9 611 096 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2025	9 611 096 €
Report à nouveau	1 991 793 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	0 €
RÉSULTAT DISPONIBLE	11 602 889 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 9 606 411 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 996 478 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 12,81 € en 2025.

3ème résolution

Approbation du versement exceptionnel sur la plus-value

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de compléter le dividende fixé dans la 2ème résolution par un prélèvement exceptionnel sur la réserve des plus-values de cessions d'immeubles constituée au titre des cessions réalisées d'un montant de 247 472 €, soit 0,33 € par part, de la manière suivante :

Réserve spéciale de plus-values sur cessions d'immeubles au 31/12/2025	3 934 572 €
Versement exceptionnel sur les plus-values de cessions d'immeubles	- 247 472 €
Solde réserve plus-values sur les cessions d'immeubles après affectation du versement exceptionnel	3 687 100 €

4ème résolution

Approbation des conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier

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

5ème résolution

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

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

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025,
- ces 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 2025 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	DE LA SCPI	PAR PART
Valeur comptable	179 321 892 €	239,12 €
Valeur de réalisation	181 343 021 €	241,82 €
Valeur de reconstitution	203 531 282 €	271,41 €

6ème résolution

Commercialisateurs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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.

7ème résolution

Recours à l'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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.

8ème résolution

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2027 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

9ème 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 majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2027 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 2026, d'un montant de 1 234 € HT pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,002 € par part, est prise en charge par la SCPI.

10ème résolution

Imputation de la prime d'émission au compte de plus ou moins-values de cession débiteur

L'Assemblée Générale autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation de la prime d'émission au solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date d'un montant égal aux pertes constatées

sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ; et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

11ème résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des «plus ou moins-value sur cessions d'immeubles» dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

12ème 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 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 2026.

13ème résolution

Pouvoirs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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.



**Organe de direction
et de contrôle.**

Société de gestion

AESTIAM

SASU au capital de 400 000 €
Siège social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS
RCS PARIS 642 037 162

Société de Gestion de Portefeuille
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014, mis à jour
le 4 juin 2024.

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Monsieur Laurent LE
Président

INFORMATION DES ASSOCIÉS

Monsieur Erik VANSTEENBERGHE
Responsable service clients
Tel : 01 55 52 53 16
Site internet : www.aestiam.com



Commissaire aux comptes

FORVIS MAZARS SA

Monsieur Alexandre KASSE
45 rue Kléber
92300 LEVALLOIS PERRET

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Expert Immobilier

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES

10 place de la Coupole
94676 CHARENTON LE PONT Cedex

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Dépositaire

CACEIS BANK

89-91 rue Gabriel Péri
92120 Montrouge

Conseil de Surveillance

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2028

Président

Monsieur Xavier BENOIST

Vice-Président

Société ABEILLE VIE
Représentée par Monsieur Etienne BASSOT

Secrétaire

Monsieur Edouard CAILLIAU

Membres

Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT

Monsieur Jean-Marie BESSON

Madame Elise CAILLIAU

Monsieur Adrien TESSIER

Gouvernance et Contrôle Interne

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

Aestiam dispose d'un dispositif de conformité et de contrôle interne, sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dispositif repose notamment sur :

- Un programme d'activité, un corpus de procédures et une cartographie des risques ;
- Un système d'information et des outils métiers dédiés ;
- Un dispositif de contrôle de 1er, 2ème et 3ème niveau ;
- Une séparation des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- Une couverture de l'ensemble de ses activités et des risques liés ;
- Un suivi et contrôle des différents partenaires de la société de gestion.

Ainsi, le dispositif de contrôle mis en place repose sur trois niveaux :

- Les contrôles de 1er niveau réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles, les éventuelles anomalies rapportées par les services à la Conformité sont analysées et contrôlées ;
- Les contrôles permanents de 2ème niveau réalisés par le service Conformité et Contrôle Interne, qui rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations aux dirigeants et à l'organe de Gouvernance ;
- Les contrôles périodiques de 3ème niveau, distincts et indépendant des contrôles de 1er et 2nd niveau. Ils couvrent l'ensemble de l'activité, des risques de la Société de gestion et des véhicules gérés selon un plan d'audit pluriannuel. Aestiam s'appuie sur un cabinet externe dans le cadre de ces contrôles.

Ce dispositif de contrôle est complété par des contrôles externes indépendants :

- Des Commissaires aux comptes ;
- Du Dépositaire ;
- Du Conseil de surveillance ;
- D'audits réalisés à la demande de l'actionnaire d'Aestiam.

Accompagnement des équipes opérationnelles

Le RCCI et son équipe conseillent et assistent les collaborateurs dans le cadre de leurs activités pour se conformer à l'ensemble de leurs obligations professionnelles.

L'équipe Conformité s'assure également de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés. Aestiam garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans leur strict intérêt. Aestiam met également en œuvre une communication transparente envers ses associés en leur envoyant des documents et indicateurs clés pour chaque SCPI souscrite, notamment au travers du Bulletin Trimestriel d'Information.

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et d'agir dans l'intérêt des associés, Aestiam recense les situations de potentiels conflits d'intérêts au sein d'une cartographie et d'une politique dédiées. La charte de déontologie d'Aestiam précise les règles et principes de bonne conduite.

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

Également, Aestiam s'est dotée d'un dispositif de gestion des réclamations et s'engage à respecter les délais réglementaires de réponse.

Enfin, les politiques internes de la société de gestion, notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations, sont disponibles sur son site internet ou sur simple demande.

Règlement SFDR

Ce règlement impose de nouvelles obligations de reporting et établit des règles harmonisées en matière de transparence et de communication extra-financière.

Aestiam s'est engagée à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions de gestion et d'investissement et a initié une démarche de cartographie de la performance énergétique de son parc immobilier.

En 2025, les SCPI Aestiam Horizon et Linaclub bénéficient du label ISR, et leur classification applicable relève de l'article 8 du Règlement Sustainable Finance Disclosure (SFDR). La SCPI Piervenues relève de l'article 6.

Risques auxquels la SCPI est exposée

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

Risque de perte en capital

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital n'est pas garanti, ni protégé. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque lié à la liquidité

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

Risque lié au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Des facteurs liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

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

- à la conjoncture économique, politique, financière, sanitaire (Covid, etc.), nationale ou internationale ;
- à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- à la vacance des actifs immobiliers et à l'évolution des loyers ;
- à la concentration du portefeuille par taille d'actif, par région géographique, par typologie de biens ;
- à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- à l'état technique des actifs (y compris au regard de l'environnement) ;
- à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, en France ou dans les autres juridictions de situation des immeubles.

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

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

Risques liés à l'endettement

Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de contrepartie

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

Risque de taux

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

Risque en matière de durabilité

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

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

La Société de Gestion identifie les risques de durabilité suivants :

- Risques environnementaux : La Société de Gestion évalue l'impact des catastrophes naturelles et industrielles sur l'environnement, ainsi que les effets du changement climatique, notamment les risques physiques tels que les inondations et la sécheresse.
- Risques sociaux : La Société de Gestion prend en compte la qualité intrinsèque des bâtiments, en particulier la qualité de l'air et de l'eau, afin de garantir leur conformité réglementaire et d'assurer des conditions optimales pour les occupants.
- Risques liés à la gouvernance : la Société de Gestion identifie les locataires et fournisseurs engagés dans une démarche responsable et respectueuse des principes de développement durable.

Risque de conflits d'intérêts

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

Politique de rémunération des collaborateurs

Aestiam s'est dotée d'une politique de rémunération pour l'ensemble de ses collaborateurs, basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, et tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique est contrôlée et révisée annuellement.

Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, la politique de rémunération d'Aestiam se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs. Elles sont attribuées annuellement sur la base de critères spécifiques et sur des objectifs individuels résultant de différents critères et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annuels.

La partie fixe de la rémunération est versée afin de rémunérer les collaborateurs au regard du poste, du niveau de compétence et de la responsabilité exercée. 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 distinctement.

Sur l'exercice 2025, le montant total des rémunérations brutes versées par Aestiam à l'ensemble de son personnel (soit 38 collaborateurs au 31 décembre 2025) s'élève à 2 760 K€.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 522 K€, soit 91,3 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel ;
- Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 239 K€ soit 8,7 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel ;
- Montant total des rémunérations du personnel identifié comme étant des preneurs de risques (dirigeants responsables au sens de l'AMF, gérants financiers, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques) au sens de la Directive AIFM (5 personnes au 31 décembre 2025) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 838 K€.



Rue Boissière - 75016 Paris

Lexique.

Capitalisation

Valeur totale du capital détenu par l'ensemble des associés, obtenue en multipliant le nombre de parts par le prix de souscription.

Délai de jouissance

Date à partir de laquelle les parts commencent à produire des revenus.

Levier AIFM

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

Performance Globale Annuelle (PGA)

La somme du taux de distribution et :

- pour une SCPI à capital variable : la variation du prix de souscription sur la même période ;
- pour une SCPI à capital fixe : la variation du prix de part acquéreur moyen par rapport à l'année précédente.

Prix 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.

Ratio dettes et autres engagements

Il mesure le niveau d'endettement et d'engagements de la SCPI. Il se calcule en additionnant les dettes et les engagements immobiliers de la SCPI, puis en divisant cette somme par son actif brut.

Report à nouveau (RAN)

Part du résultat non distribuée et affectée en réserve. Le RAN peut être utilisé les années suivantes pour compléter une distribution. Lorsqu'il est exprimé en nombre de jours, il se calcule en divisant le RAN par la distribution annuelle, puis en multipliant le résultat par 365.

Taux de Distribution (TD)

Résultat de la division du dividende brut versé au titre de l'année N (avant prélèvements obligatoires et toute fiscalité, y compris 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 ;
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

Taux de Rendement Interne (TRI)

Mesure la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (par exemple 10, 15 ou 20 ans). Le TRI prend en compte le prix d'acquisition, les revenus perçus ainsi que la valeur de retrait au 31 décembre.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

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

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, déduction faite des dettes de la SCPI.

Valeur de reconstitution

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

Valeur d'expertise

Valeur des biens de la SCPI déterminée semestriellement à partir des évaluations réalisées par l'expert immobilier externe. Elle reflète l'estimation la plus récente du patrimoine immobilier de la SCPI.

Valeur IFI

Valeur fiscale de la part utilisée pour le calcul de l'Impôt sur la Fortune Immobilière, différente selon le statut fiscal de l'associé (résident ou non-résident).

WALB

Durée moyenne restante des baux avant les prochaines possibilités de résiliation par les locataires.

WALT

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.

A woman in business attire is walking down a set of wide, grey stone steps. She is wearing a white button-down shirt, a long tan coat, and dark blue trousers. She has a lanyard with an ID badge around her neck and is carrying a black bag. The scene is brightly lit, casting shadows on the steps.

Pierrevenus

01 55 52 53 16 — WWW.AESTIAM.COM — 

Pierrevenus - Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) - Siège social : 90 rue de Miromesnil, 75008 Paris
Date de création : 28 octobre 1988 - RCS PARIS n°348 480 849 - 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.