



Aestiam

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE

Pierrevenus

| SCPI à capital variable

**RAPPORT ANNUEL
2020**

Pierrevenus

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

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

Durée statutaire **50 ans**

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

Capital statutaire maximum **145 350 000€**

Type de SCPI **Diversifiée**

Capital **Variable**

1	ÉDITO	2
	CHIFFRES CLÉS _____	3
2	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
	TABLEAU CHIFFRES CLÉS _____	12
	MARCHÉ DES PARTS _____	13
	PATRIMOINE _____	16
	RÉGIME FISCAL DES REVENUS _____	25
3	COMPTES DE L'EXERCICE	28
4	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	48
5	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	52
6	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	58
7	ORGANE DE DIRECTION / PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE / RÉGLEMENTATION	62
8	GLOSSAIRE	70

ÉDITO

L'année 2020, c'est une évidence, restera l'année du COVID-19. D'abord, pour ses conséquences sanitaires sur les populations du monde entier et pour ses impacts sur les économies. Mais également pour les contraintes induites dans la gestion des SCPI, et donc de Pierrevenus.

Mais 2020, c'est également l'arrivée d'un nouvel actionnaire et d'une nouvelle gouvernance pour la société Foncia Pierre Gestion, qui a changé de nom en juin dernier pour devenir AESTIAM et prendre une nouvelle identité visuelle. Et ce sont plus de moyens pour renforcer ses équipes et développer ses processus d'information, de suivi et de pilotage, afin de perfectionner encore la gestion de ses fonds ; et de nouveaux services à destination des associés des SCPI, tel que l'espace privatif et sécurisé du site internet www.aestiam.com.

Dans ce contexte de pandémie, l'immobilier d'entreprise a été éprouvé, à des degrés divers selon les secteurs d'activité et donc selon les typologies d'actifs. Il a montré sa capacité à résister, notamment au travers des SCPI dont la résilience est un gage de sécurité.

Grâce à un profil très diversifié, et même si les activités commerciales et hôtelières ont été les plus touchées par les mesures sanitaires, Pierrevenus parvient à offrir sur cet exercice un TDVM de 3,54 % pour les souscriptions inférieures à 250 000 € et à 3,80 % pour les souscriptions supérieures à 250 000 € sans puiser dans son report à nouveau. Par ailleurs, les valeurs d'expertise se tiennent correctement grâce à une part importante des actifs investie en bureaux et un patrimoine au deux tiers parisien et francilien. Enfin, avec un patrimoine robuste et un taux d'endettement modéré (6,29 %), Pierrevenus offre des perspectives de rebond importantes. Parmi celles-ci, notons que des opportunités d'investissement intéressantes commencent à apparaître sur le marché, que votre SCPI saura saisir.



Alexandre Claudet
Président directeur général - AESTIAM

CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2020



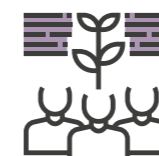
207 M€
CAPITALISATION



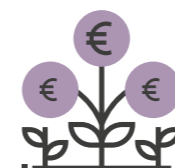
733 378
NOMBRE DE PARTS



76
NOMBRE D'ACTIFS



205
NOMBRE D'ASSOCIÉS



9,99 €
DIVIDENDE VERSÉ
PAR PART



281,94 €
< à 250 000 €
263,00 €
> à 250 000 €
PRIX DE SOUSCRIPTION

20 bis rue Boissière 75016 PARIS



MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

AESTIAM est le nouveau nom de Foncia Pierre Gestion, depuis juin 2020, à la suite du rachat de la société de gestion par BlackFin Capital Partners.

Ce changement de nom est l'occasion pour la nouvelle équipe dirigeante d'AESTIAM de mettre en exergue les valeurs qui guident et guideront le développement de la société de gestion. Les femmes et les hommes qui y travaillent, œuvrent quotidiennement pour que AESTIAM :

- s'affirme comme **un spécialiste de l'immobilier d'entreprise**
- consolide son statut de **société de gestion indépendante**
- vous offre **une qualité de service à la hauteur de vos attentes et de vos besoins de transparence**

► Se renforcer pour vous offrir de nouveaux services et de nouveaux outils

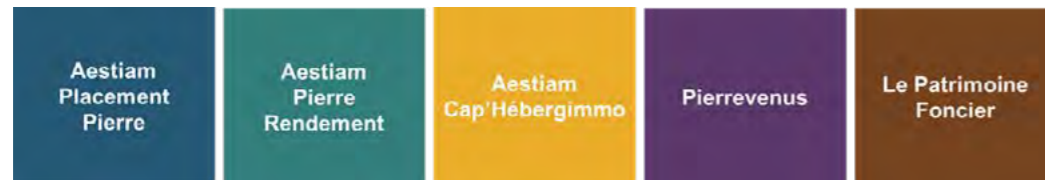
De nouvelles compétences sont arrivées tout au long de l'année 2020 avec un seul et unique objectif : renforcer encore nos savoir-faire et satisfaire la confiance que vous nous témoignez

► L'origine de cette nouvelle marque ?

- De la mythologie grecque... il s'agit d'une déclinaison du nom de la déesse de la cité, du foyer et du feu sacré : **Hestia**, mettant ainsi en avant **l'usage de l'immobilier par l'Homme**
- Et pour être clairement identifiée en tant que société de gestion de SCPI, l'**acronyme « am » pour asset-management y a été adjoint**
- On retrouve dans la phonétique « **ESTIME** », celle que nous portons à nos clients ou encore « **ESTIMATION** » qui reflète la valeur des actifs de vos SCPI



► Une SCPI, un nom, une couleur



Une nouvelle image, de nouvelles dénominations de vos SCPI et surtout une identité visuelle pour chacune d'entre elle pour vous permettre de les identifier aisément ainsi que leur documentation qu'elle soit commerciale ou contractuelle.



AESTIAM est à votre écoute.

Soucieuse de mieux vous informer et à votre demande, nous avons repris la formule des bulletins trimestriels d'information plutôt que l'alternance bulletin semestriel - lettre L'Essentiel.



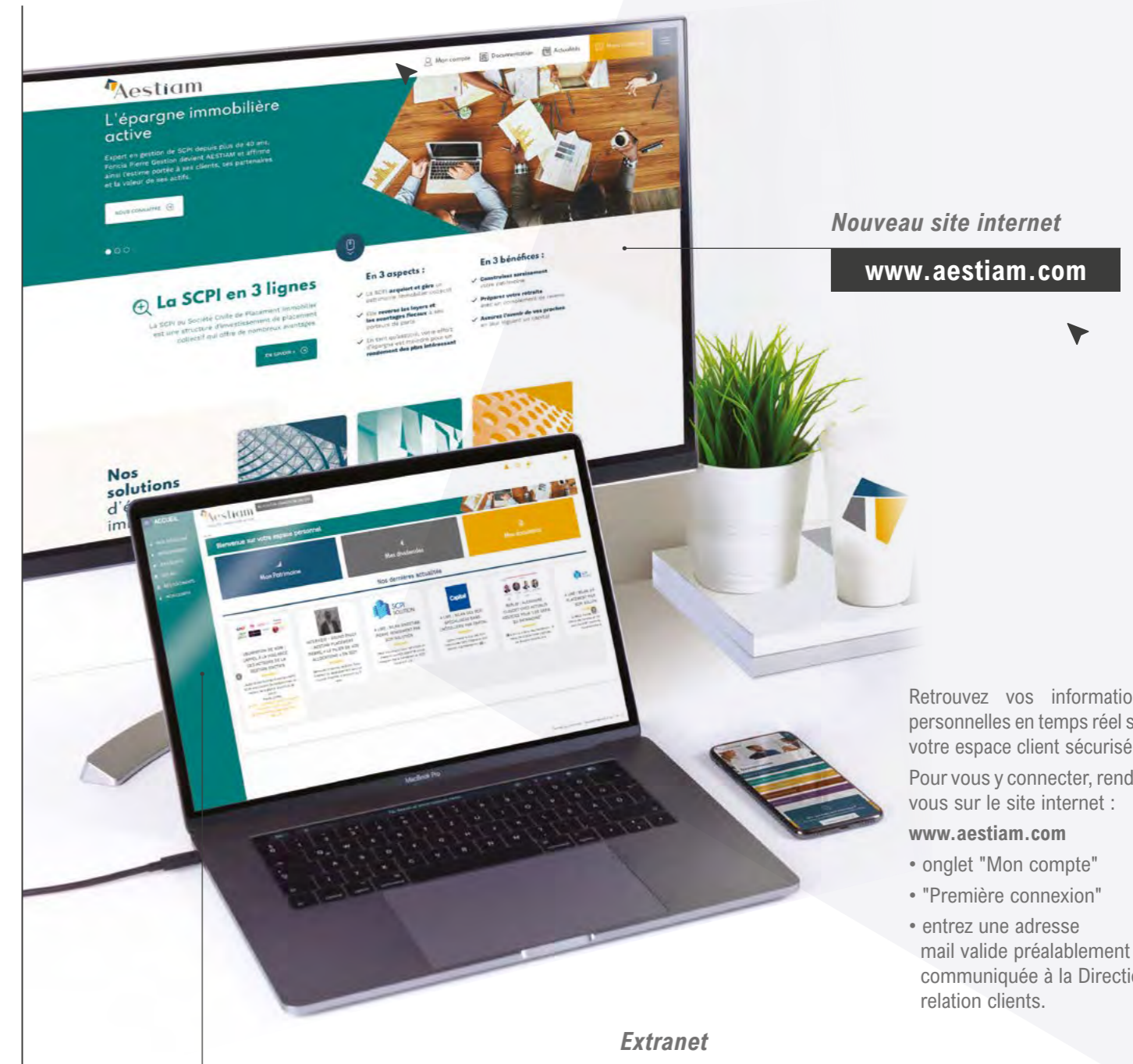
La régularité d'un même format clarifie la communication des informations, toujours dans une volonté de transparence.

NOUVEAUX SERVICES

Pour vous faciliter la vie et pour que vous soyez plus proche de votre épargne, AESTIAM vous accompagne avec une gamme complète de services, parmi ceux-ci :

- **Un nouveau site internet** repensé pour une meilleure lisibilité et à jour de toutes nos actualités et documents réglementaires, celui-ci a également été agrémenté de services tels que l'accès à votre compte personnel via un Extranet sécurisé ou encore un simulateur d'investissement.
- **Un extranet** sécurisé qui vous permet de consulter et de télécharger vos informations et documents mais

également de nous faire part de vos modifications d'adresse, de RIB ou encore de situation familiale. Il vous permet également d'opter pour la dématérialisation des échanges, envoi par mail de la distribution de revenus, des bulletins d'information, de la fiscalité, des convocations aux Assemblées générales...



Nouveau site internet

www.aestiam.com

Extranet

Nouvel espace client sécurisé

Retrouvez vos informations personnelles en temps réel sur votre espace client sécurisé.

Pour vous y connecter, rendez vous sur le site internet :

www.aestiam.com

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

2 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Grâce à un profil très diversifié, et même si les activités commerciales et hôtelières ont été les plus touchées par les mesures sanitaires, Pierrevenus parvient à offrir sur cet exercice un TDVM de 3,54 % pour les souscriptions inférieures à 250 000 € et à 3,80 % pour les souscriptions supérieures à 250 000 € sans puiser dans son report à nouveau.

Par ailleurs, les valeurs d'expertise se tiennent correctement grâce à une part importante des actifs investie en bureaux et un patrimoine au deux tiers parisien et francilien. Enfin, avec un patrimoine robuste et un taux d'endettement modéré (6,29 %), Pierrevenus offre des perspectives de rebond importantes. Parmi celles-ci, notons que des opportunités d'investissement intéressantes commencent à apparaître sur le marché, que votre SCPI saura saisir.

4 bis rue Lord Byron 75008 PARIS



LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

2020 : un environnement économique inédit, une croissance économique stoppée

L'année 2020 s'est ouverte par la propagation de la COVID-19, déclenchant une pandémie qui allait rapidement devenir mondiale. Dès le premier semestre, les conséquences des mesures sanitaires prises par les Etats provoquent une quasi-récession industrielle, même si l'année se conclut sur une orientation positive de la production industrielle mondiale. Mais seule l'Asie, hors Japon, efface les pertes du premier confinement. La plupart des économies occidentales terminent sur une baisse historique de leur PIB. Au global, le PIB mondial recule de près de 4%, masquant de fortes disparités entre pays, zones géographiques et secteurs d'activités.

La zone euro voit sa croissance économique s'établir à -6,1 % sur l'année 2020 (source Eurostat). Mais des écarts importants apparaissent selon les pays, en fonction des mesures sanitaires prises par les gouvernements et du poids des secteurs gagnants ou perdants dans leur économie (-3,7 % aux Pays-Bas, -4,9 % en Allemagne, -8,9 % en Italie et -10,8 % en Espagne).

Côté France, l'économie a mieux résisté au deuxième confinement à l'automne, avec un recul du PIB de 1,3 % sur le seul dernier trimestre, pénalisé surtout par la chute de la consommation des ménages tandis que l'investissement et le commerce extérieur se sont redressés.

Après un premier confinement dur entre mars et mai, la perte d'activité a été plus modérée lors du deuxième confinement de l'automne. Et sur le dernier trimestre, le PIB est inférieur de 5 % à son niveau un an auparavant. La consommation a de nouveau baissé fortement de 5,4 % sur cette période, en raison des fermetures de commerces, après un rebond de 18,2 % au trimestre précédent. A l'inverse, l'investissement a poursuivi sa reprise, en hausse de 2,4 %.

Par ailleurs, les exportations ont augmenté davantage que les importations en fin d'année, ce qui fait que le commerce extérieur contribue positivement à l'évolution du PIB au dernier trimestre.

Après une croissance de 1,5 % en 2019, l'une des plus importantes de la zone euro, l'année 2020 est, avec une chute de 8,1 % du PIB, celle d'une récession record pour la France depuis la Seconde Guerre mondiale. La consommation des ménages chute de 7,1 % sur l'ensemble de l'année. L'investissement a lui reculé de 9,8%, quand les exportations ont plongé de 16,7 % et les importations de 11,6 %.

Dans ce contexte, de nombreux déséquilibres apparaissent, liés à l'envolée du poids de la dette publique et privée, à la hausse spectaculaire de l'épargne des ménages ou encore au faible ajustement de l'emploi. En 2020 selon l'INSEE, le taux de chômage atteint 8 % en moyenne sur l'année, soit 0,4 point de moins qu'en 2019. Toutefois, cette diminution est à nuancer et s'explique notamment par les mesures de soutien à l'économie mises en place par le gouvernement.

La sphère financière résiste

Après un plongeon à la fin du premier trimestre, les marchés financiers ont fait preuve d'une résilience remarquable, boostés en novembre par une vaccination qui devient réalité, promesse d'un retour à une vie « normale ». Ils clôturent l'année en hausse aux Etats-Unis, en léger recul en Europe par rapport à début 2019.

Les émissions de titres privés ont atteint des records sur les marchés obligataires.

Dans un souci permanent de soutien à l'activité économique, la Banque Centrale Européenne a maintenu sa politique monétaire très accommodante. Les taux d'intérêt restent historiquement bas. L'OAT 10 ans affiche un taux à -0,34 % en fin d'année.

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

La pandémie, les mesures sanitaires et leurs conséquences

Un an après le début de la crise de la COVID-19, aucune région du monde n'a été épargnée par la récession en 2020. Au premier semestre, face à l'expansion de la pandémie à partir de mars, les gouvernements ont mis en place des mesures de confinement des populations particulièrement restrictives. Ces mesures ont précipité les pays dans une violente récession. Au troisième trimestre, l'activité a pu profiter d'un rattrapage partiel, à la faveur d'une levée partielle des restrictions induite par le ralentissement prononcé des contaminations durant l'été. Enfin, la résurgence de l'épidémie, tout particulièrement en Europe, à l'automne, a déclenché une nouvelle vague de restrictions. Le rebond d'activité du troisième trimestre 2020 n'a donc été que temporaire.

En France, un premier confinement strict a été mis en place entre mi-mars et mi-mai. Les possibilités de sorties étaient extrêmement réduites et la fermeture administrative des commerces dits « non essentiels » a concerné pratiquement toutes les activités en dehors des commerces alimentaires et des pharmacies.

Devant une seconde vague épidémique importante, la mise en place le 30 octobre, pour une durée d'un mois, d'un second confinement un peu moins contraignant a provoqué à nouveau la fermeture des commerces dits « non essentiels », la liste des commerces pouvant rester ouverts s'étant un peu élargie. Certains types de commerces n'ont pas obtenu l'autorisation de rouvrir, tels que les bars, restaurants ou salles de sports.

Différentes mesures d'accompagnements ont été proposées par le gouvernement qui a souhaité que les bailleurs puissent soutenir les locataires les plus fragiles dans ces périodes de fermetures. En légiférant, il a établi les conditions d'éligibilité aux aménagements de loyers des TPE lors du premier confinement puis a mis en place le principe d'un crédit d'impôt de 50 % au profit des bailleurs qui annuleraient le loyer du mois de novembre de certains locataires des secteurs les plus en difficulté (le loyer étant pris à 100 % pour les entreprises de moins de 250 salariés et à hauteur des deux tiers pour celles comptant entre 250 et 5000 salariés).

2021, perspectives

Après une troisième vague violente de COVID-19 à travers le monde au printemps 2021, qui se traduit par diverses mesures sanitaires telles qu'en France, couvre-feu, restrictions de circulation et fermetures de commerces dits « non essentiels », et bien que la pandémie soit loin d'être maîtrisée, les perspectives d'un rebond se dessinent de plus en plus clairement. Il s'appuiera sur deux piliers. D'abord, la vaccination qui semble la seule issue à un retour à la « vie normale » et qui semble faire ses preuves dans les pays où les campagnes sont les plus avancées. Ensuite, sur les soutiens budgétaires et les différents plans de relance, notamment aux Etats-Unis et en Europe.

Le Marché des SCPI en 2020

A la fin de l'année 2020, la capitalisation des SCPI atteignait 71,4 milliards d'euros soit une hausse de 9 % par rapport à l'année précédente.

L'année 2020 a été marquée par un niveau de collecte des SCPI soutenu malgré le contexte de crise sanitaire. En effet, avec plus de 6 milliards d'euros collectés sur l'année elle constitue la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI malgré un repli de 30 % par rapport à 2019. Ce niveau de collecte s'explique par un très bon début d'année avec 2,6 milliards d'euros collectés et aussi par un rebond au cours du quatrième trimestre avec 1,6 milliard d'euros.

Le marché secondaire s'est maintenu quasiment au même niveau que l'année dernière à la fois en termes de valeur des parts (1,76 % vs 1,53 % en 2019) et de parts en attente (0,15 % vs 0,12 % en 2019).

Du côté performance, les SCPI Immobilier d'entreprise ont maintenu un niveau de distribution attractif de +4,18 % (contre 4,4% en 2019). La variation du prix moyen de la part (VPM) affiche une hausse de +1,12 % du fait de la revalorisation de prix de part en début d'année. Sur le second semestre, les prix de parts sont restés stables.

Le volume des investissements réalisés par les SCPI est en baisse par rapport à 2019, effectivement elles ont réalisé pour 8,4 milliards d'euros d'acquisitions en 2020, contre 9,2 milliards d'euros en 2019 en favorisant la classe d'actif bureaux (65 %) et locaux commerciaux (15 %) et en ciblant l'étranger pour 40 %, l'Ile de France pour 38 % et 22 % en régions.

Le volume des actifs arbitrés au cours de l'année est également en légère baisse (1,2 milliard d'euros vs 1,7 milliard d'euros en 2019) et centré sur du bureau (77 %) situé en Ile de France (70 %).



31 rue Saint-Placide 75006 PARIS

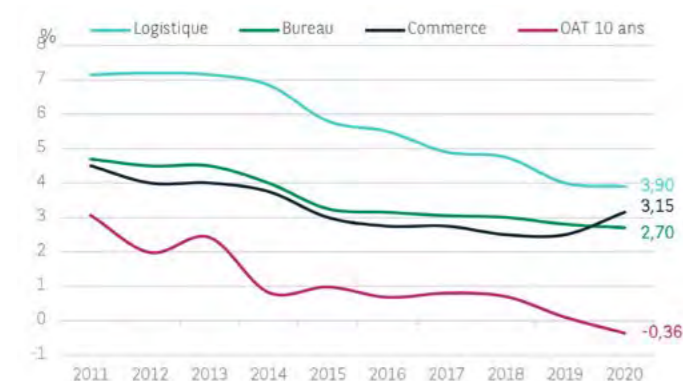
LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Le Marché Immobilier en France en 2020

Investissement :

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, en France, en 2020 est en recul de 35 % par rapport à 2019 qui fut une année exceptionnelle. Les volumes investis cette année, sont de l'ordre de 28 milliards d'euros ce qui se rapproche de la moyenne décennale. On note également un recentrage des investisseurs sur leur marché domestique avec 63 % d'investisseurs français, une nouvelle contraction du taux de rendement prime bureaux à 2,70 % ainsi qu'un recentrage des investissements sécurisés.

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



source BNP PRE

Investissement en immobilier d'entreprise en France

Historique des montants investis



source BNP PRE

Bureaux

Le marché d'investissement en immobilier de bureau est en baisse de 29 % par rapport à 2019 avec 18,6 milliards d'euros investis. En Ile de France, avec un volume de 2,4 milliards d'euros qui comprend principalement de grandes transactions supérieures à 400 millions d'euros (futur siège d'ENGIE à la Garenne-Colombes ; Citylights à Boulogne Billancourt). En région, 2,5 milliards d'euros ont été engagés dont 42 % dans la métropole lyonnaise. Le taux de rendement "prime" (c'est-à-dire des meilleurs actifs) sur la classe d'actifs bureaux est en baisse et atteint un nouveau record à 2,70 % soit 10 points de base de contraction comparé à l'année dernière.

Commerces

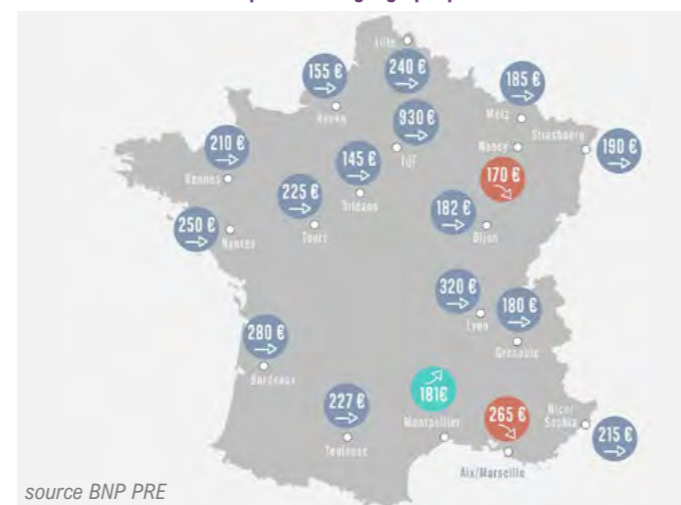
Les montants investis en commerce sont en baisse de 37 % par rapport à 2019, pour s'établir à 4,4 milliards d'euros en 2020. Cela inclut la vente d'un portefeuille d'1 milliard d'euros ainsi que deux transactions significatives à Paris. Après plusieurs années de baisse, le taux de rendement prime des commerces est reparti à la hausse et atteint 3,15 % contre 2,50 % à fin d'année 2019.

Hôtels

Avec un volume de transaction de 871 millions d'euros (soit une baisse de 67 % par rapport à 2019) le marché de l'hôtellerie a clairement marqué le pas en 2020 face aux contraintes de déplacement. Ce faible niveau de transaction est principalement marqué par le manque de produits sur l'année. On note également un troisième trimestre atone mais le marché de la transaction termine l'année sur une meilleure note avec 262 millions d'euros. De nombreux acteurs se sont positionnés sur des produits en VEFA (vente en état futur d'achèvement) témoignant de leur confiance dans les fondamentaux du marché et sa capacité à rebondir.

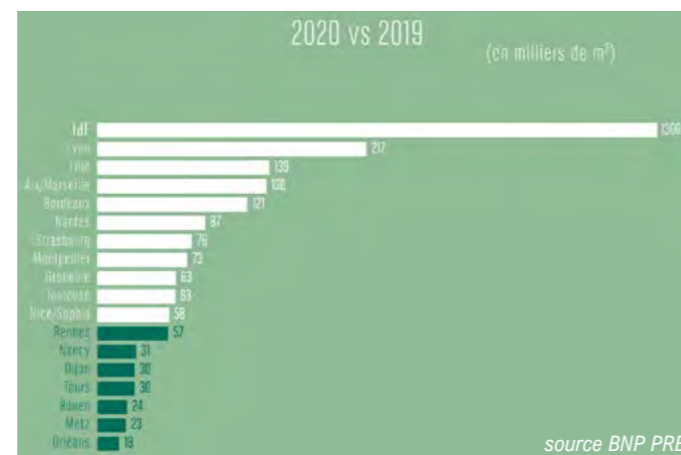
Locatif :

Valeur locative de marché par secteur géographique



source BNP PRE

Volume des transactions locatives



source BNP PRE

Bureaux

L'impact de la crise sanitaire a débouché sur une année très chahutée sur le marché locatif des bureaux à la fois sur l'Ile de France et sur les Régions.

Avec 1,3 millions de m² placés en Ile de France, nous constatons une demande utilisateur en chute libre de 45 % par rapport à une très bonne année 2019. On observe, sur certains secteurs, une hausse de l'offre de surface à fin d'année 2020 qui se traduit par un taux de vacance de 6,8% comparé à 5 % à fin 2019. Les loyers sont toujours orientés à la hausse sur l'année mais on note une inflexion depuis le milieu de l'année 2020 de l'ordre de 1 %.

Le constat est relativement similaire sur le marché des Régions avec 1,3 millions de m² placés sur l'année 2020, -36 % par rapport à l'année passée, corrélé à une hausse de +13 % de l'offre à un an. Encore une fois cette baisse est à deux vitesses, avec d'un côté les grandes surfaces fortement touchées (-64 %) et les petites plus résilientes (-18 %) et de l'autre les bureaux neufs (-46 %) plus impactés que les bureaux de seconde main (-28 %).

Commerces

Une année difficile pour le marché locatif sur le commerce avec des moteurs de la demande frappés pleinement par la crise couplée à un développement du e-commerce. La tendance a été un maintien des loyers sur les meilleurs emplacements et une baisse significative sur les zones secondaires. Cependant, il faut noter une grande disparité entre les secteurs, certains se maintiennent (comme le sport, l'alimentaire spécialisé, l'équipement de la maison) et d'autres ont cruellement souffert (comme l'habillement, l'équipement de la personne ou les bijoux).

Hôtels

Cette situation inédite a impacté les taux d'occupation ainsi que le prix moyen des chambres d'hôtels sur cette année qui ont fortement chuté pour atterrir à 32,5 % (contre 69 % en 2019) et 77 € (contre 94 € en 2019). Les marchés régionaux font preuve de plus de résilience en accueillant la clientèle domestique lors de la saison estivale et d'autre part, les hôtels économiques accusent une baisse plus modérée grâce au retour progressif d'une clientèle professionnelle de proximité.

Sources : BNP PRE ; BPCE ; JLL ; IEIF

Nouvelles tendances :

La pandémie de COVID-19 s'est avérée être un accélérateur de transformation de nos modes de vie, de consommation et de travail. Les grandes tendances qui s'en dégagent sont :

► Le Télétravail : volonté des salariés de pouvoir travailler n'importe où avec plus de mobilité et de flexibilité

► Les Services : mettre le bien-être au centre des préoccupations en apportant plus de services aux employés, comme la restauration, des services culturels, du sport et de la santé

► L'immobilier responsable : recherche de neutralité carbone, répondre au décret tertiaire, volonté d'intégrer une démarche ESG et ISR

Le bureau est en perpétuelle évolution et il faut bien prendre en compte ces changements pour répondre au mieux aux demandes des occupants. Nous intégrons pour cela une vision long terme afin de rendre le plus flexible possible nos espaces de travail. Des espaces qui doivent être prêts à évoluer, à s'adapter et à se moduler au fil du temps sans changement structurel, financier ou environnemental majeur.

TABLEAU CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2020

	Global	Par part
Capital social	112 206 834,00 €	153,00 €
Nombre de parts	733 378	
Nombre d'associés	205	
Valeur vénale / Expertise	195 246 000,00 €	266,23 €
Valeur de réalisation	182 047 893,43 €	248,23 €
Valeur de reconstitution (pour les souscription inférieures à 250 000 €)	215 114 463,07 €	293,32 €
Prix de souscription : • souscriptions inférieures à 250 000 € • souscriptions supérieures à 250 000 €		281,94 € 263,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription < 250 000 €)	206 768 593,32 €	
Prix moyen pondéré : • souscriptions inférieures à 250 000 € • souscriptions supérieures à 250 000 €		281,94 € 263,00 €
Prix de retrait		263,00 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2020 ⁽¹⁾		254,85 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2020 ⁽²⁾		252,40 €
Bénéfice ⁽³⁾	7 304 064,51 €	10,00 €
Distribution de dividendes 2020 ⁽³⁾	7 297 646,00 €	9,99 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2020)	1 416 091,82 €	1,93 €
Surface en m ²	61 987 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine	76	
Taux d'occupation financier moyen	79,65 %	
Taux d'occupation financier moyen réel (incluant les franchises et les actifs indisponibles pour arbitrages)	93,58 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2020 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 96,90 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2020 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 95,97 %

(3) Base de 730 474 parts en jouissance sur toute l'année

MARCHÉ DES PARTS

I. SITUATION DU CAPITAL

Historique

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

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

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

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

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

Le capital au 31 décembre 2020 est de 112 206 834 €. Il est divisé en 733 378 parts de 153 € de nominal. Le capital est réparti entre 205 associés, les parts étant détenues à hauteur de 95 % par des personnes morales et 5 % par des personnes physiques.

Évolution du capital (en €) sur les 5 dernières années

	2016	2017	2018	2019	2020
Montant du capital nominal au 31/12	88 387 488	104 208 759	108 621 891	111 985 137	112 206 834
Montant des capitaux collectés sur l'année	12 058 372	27 522 102	7 818 798	6 192 149	408 531
Nombre de parts au 31/12	577 696	681 103	709 947	731 929	733 378
Nombre d'associés	171	179	189	200	205
Prix d'entrée au 31/12	265,86*	268,00*	276,58**	281,94**	281,94**

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

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

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

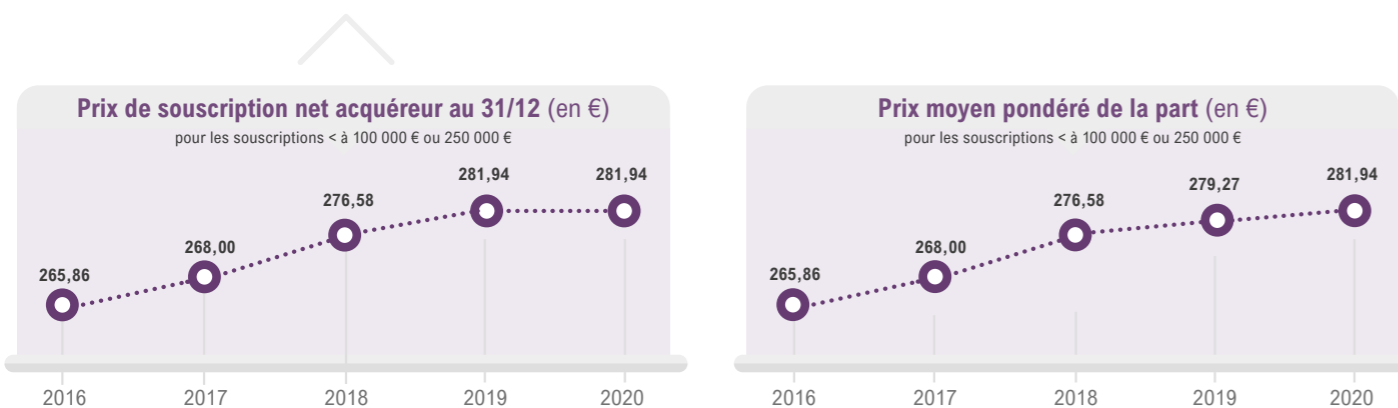
Au cours de l'exercice 2020, les prix de souscription étaient fixés à :

du 1 ^{er} Janvier au 31 Décembre 2020	
Souscription inférieure à 250 000 €	281,94 €
Souscription supérieure à 250 000 €	263,00 €

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	265,86* depuis le 01/07/16	268,00* depuis le 01/07/17	276,58** depuis le 01/07/18	281,94** depuis le 01/07/19	281,94**
Prix de souscription net acquéreur au 1 ^{er} janvier	262,64*	265,86*	268,00**	276,58**	281,94**
Variation du prix de la part	+ 0,80 %	+ 3,20 %	+ 1,94 %	-	
Variation totale			+ 6,05 %		

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



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

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix moyen pondéré de la part pour les souscriptions < à 100 000 €* ou 250 000 €**	265,86*	268,00*	276,58**	279,27**	281,94**
Variation de prix moyen pondéré	+ 0,80 %	+ 3,20 %	+ 0,97 %	+ 0,96 %	
Variation totale			+ 6,05 %		
Prix moyen pondéré de la part pour les souscriptions > à 100 000 €* ou 250 000 €**	245,88*	248,27*	253,15**	262,88**	263,00**
Variation de prix moyen pondéré	+ 0,97 %	+ 1,76 %	+ 3,84 %	+ 0,05 %	
Variation totale			+ 6,96 %		

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

III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

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

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

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

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

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

Conformément à l'article 13-1 des statuts :

► **Il existe des demandes de souscription** pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur :

- 01/01/20 au 31/12/20 : prix de souscription en vigueur de 281,94 € diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion de 6 % soit 18,58 €, soit une valeur de retrait de 263,00 € par part.

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

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

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

2. La cession sans intervention de la société de gestion

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

Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 15,24 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce, quel que soit le nombre de parts cédées.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de AESTIAM Pierrevenus dont le montant correspond aux frais de dossier ; et du formulaire 2048 "déclaration de plus-values sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière" s'il y a lieu.

IV. RETRAIT ET SOUSCRIPTION DE PARTS EN 2020

Au cours de l'exercice 2020, il a été enregistré la souscription de 18 718 parts au nominal de 153 € et le retrait de 17 269 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 1 449 parts au nominal de 153 €, soit 221 697 €.

Au 31 décembre 2020, il n'y a eu aucune demande de retrait de parts non satisfaite.

Évolution des demandes de retrait sur les 5 dernières années

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts retirées	18 060	1 036	2 230	30	17 269
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	3,13 %	0,15 %	0,31 %	0,004 %	2,35 %
Demande de retrait en suspens au 31/12	-	-	-	-	-

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI Pierrevenus se compose au 31 décembre 2020 de 76 actifs immobiliers représentant une surface totale de 61 987 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 160 444 033 €.

CREDIT FONCIER EXPERTISE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2020 à 195 246 000 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2020, c'est-à-dire sans tenir compte des cessions détaillées au point II-B ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 195 246 000 € en 2020 contre 196 352 000 € en 2019, faisant ainsi apparaître un retrait de 0,56 %.

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

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

La valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé « Présentation du Patrimoine ».

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

Répartition Géographique

Paris

Région Parisienne

Métropoles Régionales

Étranger

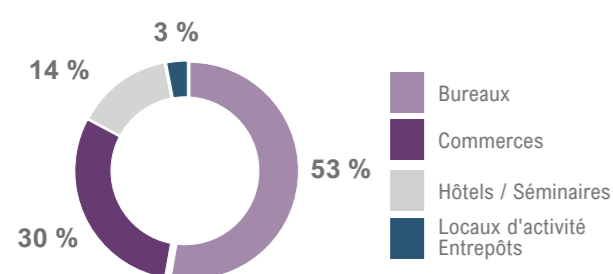
Répartition Sectorielle

TOTAL

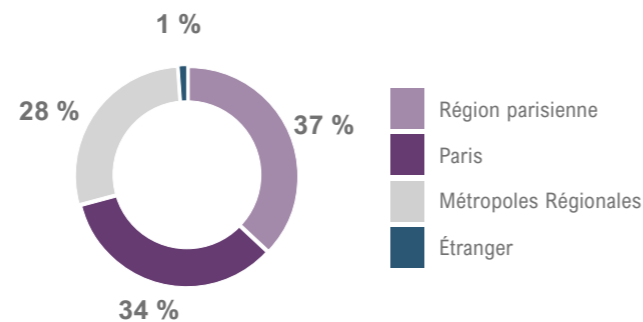
	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	TOTAL
BUREAUX	33 650 000 17,2 %	57 900 000 29,7 %	12 020 000 6,1 %		103 570 000 53,0 %
COMMERCES	31 650 000 16,2 %	13 620 000 7,0 %	12 420 000 6,4 %		57 690 000 29,6 %
SEMINAIRES / HÔTELS			25 311 000 13,0 %	1 880 000 1,0 %	27 191 000 14,0 %
LOCAUX D'ACTIVITES / ENTREPÔTS		1 430 000 0,7 %	5 365 000 2,7 %		6 795 000 3,4 %
TOTAL	65 300 000 33,4 %	72 950 000 37,4 %	55 116 000 28,2 %	1 880 000 1,0 %	195 246 000 100 %

Valeurs en euros

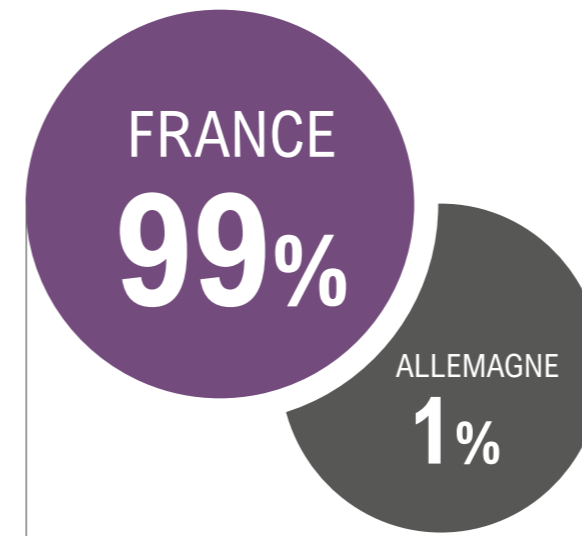
Répartition sectorielle



Répartition géographique



Répartition du patrimoine



53 %
Bureaux



30 %
Commerces



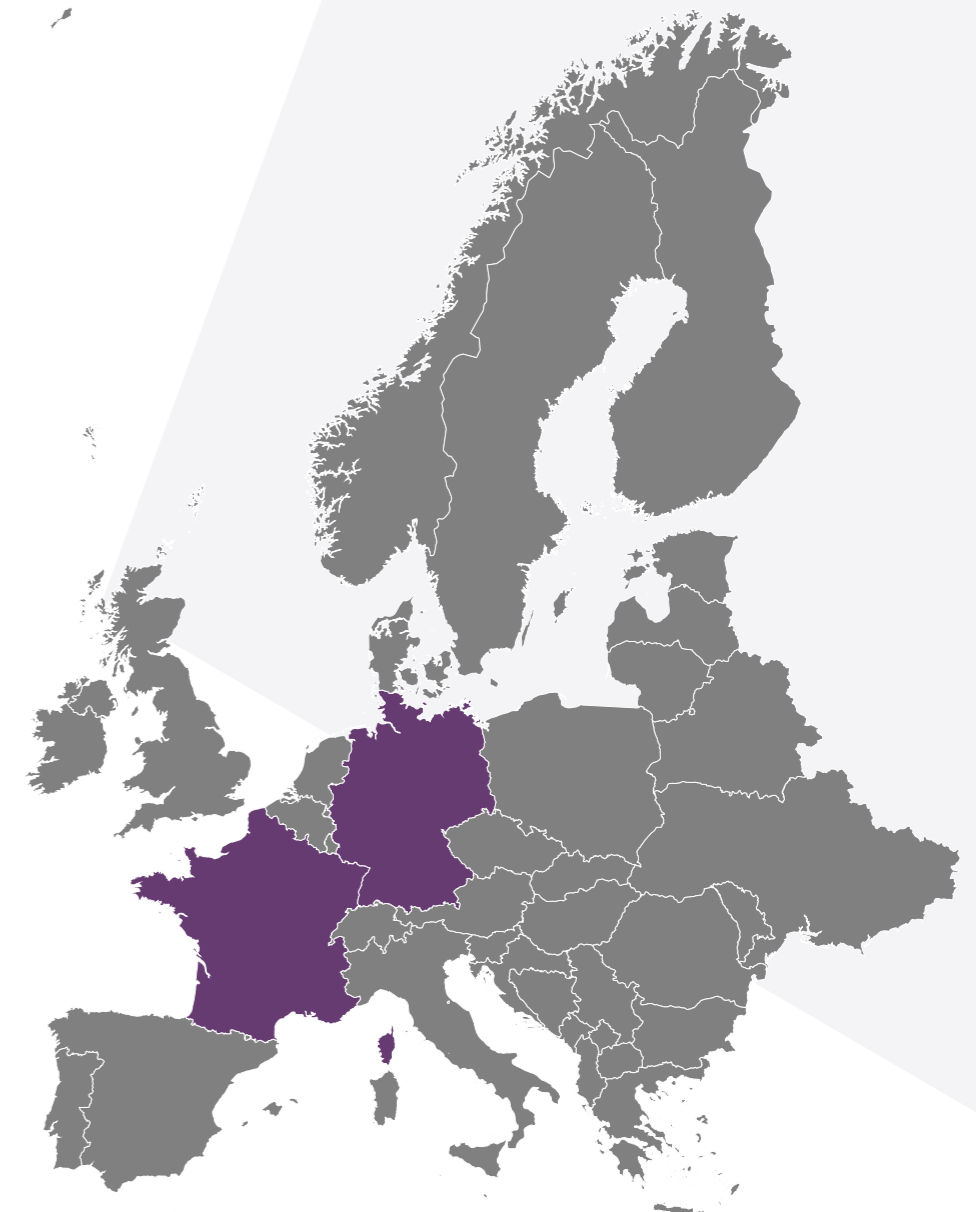
14 %
Hôtellerie - Séminaire



3 %
Locaux d'activité
Entrepôts

Paris 34 %
Région parisienne 37 %
Métropoles régionales 28 %

Carte d'Europe



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. Évolution du patrimoine immobilier

Acquisition : Lors de l'exercice 2020, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

Cessions : Lors de l'exercice 2020, la SCPI a réalisé trois cessions.

Cessions réalisées au cours de l'exercice	En € Net vendeur
Lotissement Baichère à CARCASSONNE (11) Commerces de 925 m ² cédés en juillet 2020	410 500 €
Parc Club de l'Eraudière à NANTES (44) Bureaux de 2 455 m ² cédés en septembre 2020	4 500 000 €
137 rue Paul Hochart à L'HAY LES ROSES (92) Bureaux de 1 638 m ² cédés en décembre 2020	2 330 431 €

Lotissement Baichère | CARCASSONNE

La SCPI Pierrevenus a cédé 925 m² de commerces situés Lotissement Baichère à Carcassonne (11) pour un prix net vendeur de 410 500 €.



Parc Club de l'Eraudière | NANTES

La SCPI Pierrevenus a cédé 2 455 m² de bureaux situés Parc Club de l'Eraudière à Nantes (44) pour un prix net vendeur de 4 500 000 €.



137 rue Paul Hochart | L'HAY LES ROSES

La SCPI Pierrevenus a cédé 1 638 m² de bureaux situés 137 rue Paul Hochart à L'Hay les Roses (92) pour un prix net vendeur de 2 330 431 €.

B. Gestion locative

La crise sanitaire liée à la COVID-19 exposée au début de ce rapport, a nécessité plusieurs négociations avec différents locataires, avec un objectif double : préserver les intérêts des associés de Pierrevenus en trouvant un équilibre entre l'exigence de paiement immédiat et total des loyers qui permet de distribuer un dividende, et le besoin d'accompagner ces locataires en difficultés économiques de telle manière que leur activité reste pérenne et permette de générer les loyers futurs qui seront la source du rendement à venir de votre placement.

Concernant les hôtels et les actifs de séminaires, les négociations se sont déroulées dans un cadre règlementé et contraint avec la participation d'un conciliateur et d'un mandataire ad hoc.

En contrepartie d'allongements de baux de 8 à 24 mois, des franchises de loyers allant jusqu'à neuf mois et des reports de paiements ont été octroyés. Ces franchises représentent 1,5 M€, soit 13 % des loyers totaux.

Certaines franchises accordées s'inscrivent dans le cadre de l'article 20 de la loi de finances pour 2021 prévoyant le traitement fiscal des abandons de loyer de novembre 2020, et permettront aux porteurs de part d'obtenir un crédit d'impôt.

Dans ce contexte, le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2020 de votre SCPI (loyers facturés / loyers facturables) ressort à 79,65 %.

Le montant des loyers quittancés en 2020 s'élève à 11 458 973 € contre 11 487 239 € en 2019.

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

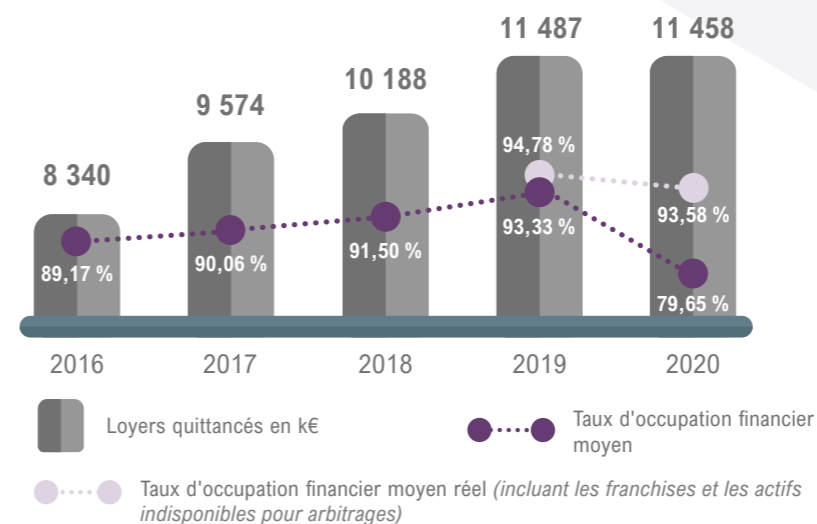
	2016	2017	2018	2019	2020
Loyers théoriques 100%	9 353 031	10 631 335	11 135 451	12 308 350	12 500 709
Loyers quittancés	8 340 427	9 574 564	10 188 442	11 487 239	11 458 973
Variation	+ 14,80 %	+ 6,41 %	+ 12,75 %	- 0,25 %	
Franchises covid-19	-	-	-	-	- 1 502 277
Taux d'occupation financier moyen	89,17 %	90,06 %	91,50 %	93,33 %	79,65 %
Taux d'occupation financier moyen réel (incluant les franchises et les actifs indisponibles pour arbitrages)	-	-	-	94,78 %	93,58 %

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

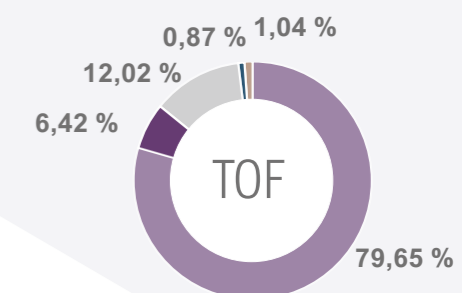
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2019	94,51 %	92,69 %	92,45 %	93,69 %
2020	94,11 %	77,10 %	74,80 %	72,56 %

Les surfaces libres représentent au 31/12/2020, 8 330 m² sur un total de 61 987 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

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



Taux d'occupation financier moyen 2020



TOF
Vacances locatives
Actifs en cours d'arbitrage
Franchises de loyer COVID-19
Franchises de loyer non COVID-19

I. PRINCIPAUX TRAVAUX REALISÉS SUR L'ANNÉE

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

Au 31 décembre 2020, le poste "Provisions pour gros entretien" représente 2 277 918 € après dotation de 581 002 € et reprise de 392 532 € au cours de l'exercice 2020.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 156 292 €.

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2020

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT
30.84	26 rue du Cotentin - PARIS (15 ^{ème})	Appel de fonds syndic : Travaux de ravalement et rénovation énergétique	151 190 € TTI
30.22	Le Capitole - cours Gambetta - LYON (69)	Mise aux normes avec remplacement de la climatisation des locaux, remise en état complète des locaux avant relocation	149 500 €
30.37	4 rue de Castellane - PARIS (8 ^{ème})	Appel de fonds syndic : Réfection du système de CVC	26 213 € TTI
30.46	5, rue de l'ancienne Mairie - CLICHY (92)	Curage complet du lot vacant avant réalisation de travaux avec dépose de la climatisation	18 488 €
30.39	1, allée du Moulin Berger - ECULLY (69)	Travaux de climatisation, rénovation locaux vacants et pose de jeu de connecteurs	17 361 €
30.66	64, rue Louise Michel - LEVALLOIS PERRET (92)	Travaux de climatisation et remplacement des portes de l'ascenseur	12 509 €
30.64	55, rue Raspail - LEVALLOIS PERRET (92)	Appel de fonds syndic : Audit de la climatisation et appel de travaux divers	12 196 € TTI
30.20	85 rue des Trois Fontanot - NANTERRE (92)	Travaux de remise en état avant relocation	10 423 €
30.44	Le Parc club du millénaire - MONTPELLIER (34)	Remplacement du compresseur de la climatisation Bât 9 et remplacement du groupe extérieur de la climatisation Bât 1	10 382 €

Le Capitole - cours Gambetta | LYON

La Société de Gestion a réalisé, dans cet immeuble en copropriété, les travaux de remise en état avant relocation d'une surface vacante d'environ 300 m², au quatrième étage de l'immeuble avec le remplacement de la climatisation des locaux. Le montant des travaux s'est élevé à 149 500 € HT.



26 rue du Cotentin | PARIS 15^{ème}

La SCPI Piervenues possède une surface de bureaux de 1 381 m² louée à la société 20 Minutes, dans cette tour d'habitation en copropriété où l'assemblée générale des copropriétaires a voté en 2019 d'importants travaux de rénovation énergétique, à savoir le ravalement des façades avec isolation et doublage et le remplacement des fenêtres. Pour l'année 2020, la quote-part des travaux réalisés par la SCPI s'est élevée à 151 190 € TTI. Un montant de 110 000 € HT a été budgété pour l'exercice 2021. Ces travaux sont en cours de réalisation.

RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 7 304 065 € soit 10,00 € par part pour 730 474 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 9,99 € par part en 2020 pour une part en jouissance sur l'année entière.

Par ailleurs, une dotation de 6 419 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2020.

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

hauteur du report à nouveau par part au 31 décembre 2019, soit 1,92 € par nouvelle part souscrite, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2020 un montant de 2 785 € (1,92 € x 1 449 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2020 à la somme de 1 416 092 €, **soit 1,93 € par part sur une base de 733 378 parts au 31 décembre 2020.**

Répartition du résultat de l'exercice 2020

Résultat de l'exercice 2020	7 304 065 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2019	1 406 888 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	2 785 €
RÉSULTAT DISPONIBLE	8 713 738 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 9,99 € par part en jouissance sur l'année entière	
Soit un total de dividende versé proposé pour l'année 2020	- 7 297 646 €
Report à nouveau après affectation	1 416 092 €

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

Dividende versé au titre de l'année	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende	12,36	12,36	12,36	12,36	9,99
TDVM*** < à 100 000 €* ou > à 250 000 €**	4,65 %*	4,61 %*	4,47 %*	4,43 %**	3,54 %**
TDVM > à 100 000 €* ou > à 250 000 €**	5,03 %*	4,98 %*	4,88 %*	4,70 %**	3,80 %**
Prix moyen pondéré de la part < à 100 000 €* ou > à 250 000 €**	265,86*	268,00*	276,58*	279,27**	281,94**
Prix moyen pondéré de la part > à 100 000 €* ou > à 250 000 €**	245,88*	248,27*	253,15*	262,88**	263,00**

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

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	1,50	1,90	1,88	1,92	1,93

TAUX DE RENDEMENT INTERNE* (TRI)

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2015 → 2020	2010 → 2020	2005 → 2020	2000 → 2020
4,75 %	5,22 %	7,69 %	7,72 %

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

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

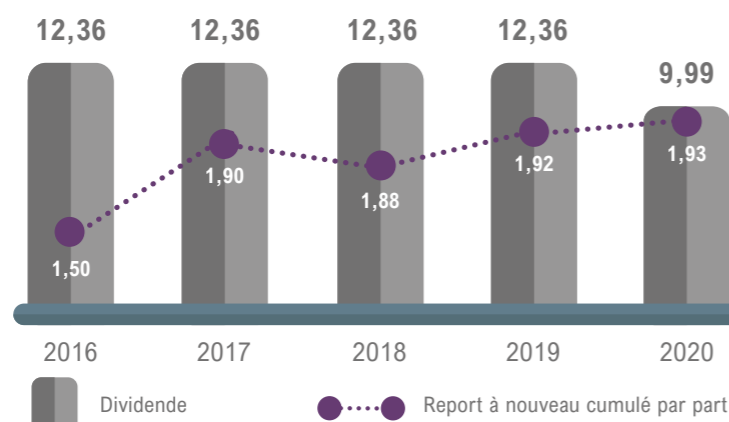
VALEUR COMPTABLE	Total Capitaux Propres après la distribution du 4 ^{ème} trimestre 2020 ⁽¹⁾	144 968 008,75	197,67 €/part*
VALEUR DE REALISATION	Valeur d'expertise HD des Immeubles ⁽²⁾	195 246 000,00	
	Total des autres Actifs nets	- 13 198 106,57	
	VALEUR DE REALISATION	182 047 893,43	248,23 €/part*
VALEUR DE RECONSTITUTION	Valeur de réalisation	182 047 893,43	
	Frais et droits d'enregistrement de 6,90% ⁽³⁾ ou 7,50% sur valeur d'expertise HD ⁽²⁾	14 093 474,00	
	Commission de souscription de 3 % HT	6 066 227,86	
	VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription supérieure ou égale à 250 000 €	202 207 595,29	275,72 €/part*
	Commission de souscription de 6 % HT, soit 7,20 % TTC	12 906 867,78	
	VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription inférieure à 250 000 €	215 114 463,07	293,32 €/part*

⁽¹⁾ La valeur comptable tient compte de la distribution du 4^{ème} trimestre d'un montant de 1 532 465 €.

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

* Nombre total de parts : 733 378

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



Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

	2016		2017		2018		2019		2020	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits

PRODUITS

Recettes locatives brutes	15,27	98,66%	14,93	96,55%	14,75	97,62%	16,12	99,52%	13,63	99,23%
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	0,21	1,34%	0,53	3,45%	0,36	2,38%	0,08	0,48%	0,11	0,77%
TOTAL PRODUITS	15,48	100,00%	15,46	100,00%	15,11	100,00%	16,20	100,00%	13,74	100,00%

CHARGES

CHARGES EXTERNES

Commission de gestion	0,88	5,71%	0,91	5,91%	0,88	5,83%	0,95	5,86%	0,79	5,75%
Autres frais de gestion	0,47	3,01%	0,47	3,01%	0,51	3,38%	0,43	2,63%	0,69	5,00%
Entretien du patrimoine	0,52	3,34%	1,04	6,70%	0,43	2,85%	0,45	2,78%	0,62	4,53%
Charges locatives non récupérables	0,96	6,22%	0,92	5,96%	0,76	5,03%	0,60	3,68%	0,78	5,69%
Sous-total charges externes	2,83	18,27%	3,34	21,58%	2,58	17,09%	2,42	14,94%	2,88	20,97%

CHARGES INTERNES

Amortissements nets du patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes pour travaux	0,54	3,47%	0,24	1,54%	0,25	1,65%	1,99	12,28%	- 0,26	- 1,88%
Autres provisions nettes	- 0,27	- 1,71%	- 0,53	- 3,46%	- 0,15	- 0,99%	- 0,68	- 4,17%	- 0,60	- 4,36%
SOUS TOTAL	0,27	1,76%	- 0,30	- 1,91%	0,10	0,66%	1,31	8,11%	- 0,86	- 6,24%
TOTAL CHARGES	3,10	20,02%	3,04	19,66%	2,68	17,75%	3,73	23,06%	2,02	14,72%

RÉSULTAT COURANT	12,38	79,98%	12,42	80,34%	12,43	82,25%	12,47	76,94%	11,71	14,72%
Report à nouveau	1,50	10,43%	1,90	12,66%	1,88	12,38%	1,92	12,26%	1,93	85,28%
Variation du report à nouveau	0,06	-	0,63	-	0,06	-	0,11	-	0,06	14,27%
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	12,36	79,86%	12,36	79,93%	12,36	81,80%	12,36	76,32%	9,99	72,73%
Distribution exceptionnelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoires	12,36	79,86%	12,36	79,93%	12,36	81,80%	12,36	76,32%	9,99	72,73%

Les éléments de l'exercice 2020 sont établis pour 730 474 parts en jouissance (moyenne annuelle).

Emploi des fonds (en €)

	Total au 31/12/2019	2020	Total au 31/12/2020
+ Fonds collectés	160 880 914,52	385 215,92	161 266 130,44
+ Cessions d'immeubles	6 509 144,93	7 203 830,00	13 712 974,93
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts	7 000 000,00	8 000 000,00	15 000 000,00
- Commissions de souscription	- 235 723,96	- 11 652,85	- 247 376,81
- Acquisitions d'immeubles	- 176 645 289,49	- 191 510,80	- 176 836 800,29
- Frais d'acquisitions	- 14 481 259,58	- 305 785,22	- 14 787 044,80
- Divers	- 109 240,89	- 16 238,51	- 125 479,40
SOMME RESTANT À INVESTIR	- 17 081 454,47	15 063 858,54	- 2 017 595,93

Évaluation du patrimoine de la société (en €)

Valeur de la société	2016	2017	2018	2019	2020
Capitaux propres au 31 décembre	110 735 634,57 191,68	134 376 542,60 197,29	138 168 178,53 194,62	143 313 913,32 195,80	144 968 008,75 197,67
Valeur comptable des immobilisations	115 849 091,80 200,54	140 077 241,93 205,66	151 145 491,05 212,90	164 512 654,86 224,77	160 444 033,46 218,77
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	134 605 904,00 233,00	165 212 655,00 242,57	181 177 100,00 255,20	200 472 000,00 273,90	195 246 000,00 266,23
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	131 391 016,28 227,44	160 715 588,64 235,96	169 071 357,37 238,15	179 996 123,11 245,92	182 047 893,43 248,23
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	156 145 393,99 270,29	190 932 634,31 280,33	201 460 089,55 283,77	214 662 563,87 293,28	215 114 463,07 293,32

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

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

Article D. 441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)	0 jour (indicatif)	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	6					444					
Montant total des factures concernées HT		-971,74		-2 247,02	-3 001,77	-6 220,53		666 00,21		1 185 417,74	1 851 617,95
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice		-0,02%		-0,05%	-0,06%	-0,13%					
Pourcentage du chiffre d'affaire HT de l'exercice							5,57%			9,92%	15,49%

(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
---	--	---

RÉGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI Pierrevenus comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit d'impôt :

L'article 20 de la loi de finances pour 2021 instaure un crédit d'impôt destiné aux bailleurs qui consentent à des abandons de loyers au titre du mois de novembre 2020 aux entreprises locataires impactées par les conséquences des mesures restrictives prises par le gouvernement dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire pour lutter contre l'épidémie de COVID-19. Montant par part à déclarer pour l'obtention du crédit d'impôt : 0,2509 €.

I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier 2020		
	Français	Allemand
Revenu Brut	9 506 261 €	64 455 €
Charges déductibles	1 773 873 €	46 480 €
Intérêts d'emprunt	236 877 €	
Revenu net	7 495 511 €	17 975 €
Soit par part en pleine jouissance	10,26 €	0,02 €
Soit un total par part en pleine jouissance (11,19 € + 0,90 €)	10,28 €	
Impôt acquitté à l'étranger	-	-

Revenu financier 2020	
Revenu global pour 730 474 parts	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

II. PERSONNES MORALES

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	7 304 064,51 €
Réintégrations	907 714,41 €
Déductions	- 753 875,12 €
Plus value de cessions	1 577 113,85 €
Résultat fiscal	9 035 017,65 €
Soit par part en pleine jouissance	12,37 €
Résultat foncier de source Allemande	0,02 €
Impôt acquitté en Allemagne	-

Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)					
	2016	2017	2018	2019	2020
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	11,97	12,74	12,34	13,34	10,28
Produits financiers bruts	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾	10,83	8,26	7,61	12,77	12,27
(1) Dont revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	0,03	0,22	0,20	0,14	0,02
Impôt acquitté en Allemagne			0,03	0,03	
Crédit d'impôt					0,13

TRÉSORERIE

Au 31 décembre 2020, elle s'établit à 2 684 249,12 € avant la distribution du 4^{ème} trimestre 2020, qui s'élève à 1 532 465 €.

La SCPI dispose d'une autorisation d'emprunt, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé du recours à l'emprunt à hauteur de 15 000 000 €. Ce crédit a été consenti par la Caisse d'Epargne aux conditions suivantes :

- TEG à 1,61 % l'an plus Euribor positif 3 mois.

Recours à l'emprunt

La SCPI Pierrevenus est autorisée, conformément à la 6^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 10 juin 2020 à emprunter à hauteur de 40 000 000 €.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements dans l'attente d'un arbitrage, conformément à la politique menée avec votre Conseil de Surveillance.

Nous allons, lors de la présente Assemblée, vous proposer de porter cette autorisation à hauteur de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI.



31 rue Saint-Placide 75006 PARIS



3

COMPTES
DE L'EXERCICE

AU 31/12/2020



TABLE DES MATIÈRES

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

PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC-2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI.

L'ÉTAT DU PATRIMOINE

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

LE COMPTE DE RÉSULTAT

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

L'ANNEXE

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

État du patrimoine
au 31 décembre 2020

	31/12/2020		31/12/2019	
	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	160 444 033,46	195 246 000,00	164 512 654,86	200 472 000,00
Immobilisations en cours			1 366 583,95	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 277 918,14		- 2 089 448,60	
Provisions pour risques et charges			- 30 000,00	- 30 000,00
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	158 166 115,32	195 246 000,00	163 759 790,21	200 442 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des Immo 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...)	125 479,40	125 479,40	109 240,89	109 240,89
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 126 135,84	2 126 135,84	1 539 981,26	1 539 981,26
Autres créances	2 430 281,11	2 430 281,11	889 947,18	889 947,18
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 125 488,99	- 1 125 488,99	- 688 103,99	- 688 103,99
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 684 249,12	2 684 249,12	403 111,93	403 111,93
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)	6 240 656,48	6 240 656,48	2 254 177,27	2 254 177,27
Provisions pour risques et charges				
DETTES				
Dettes financières	- 16 898 676,57	- 16 898 676,57	- 18 733 702,28	- 18 733 702,28
Dettes d'exploitation	- 434 955,86	- 434 955,86	- 398 310,26	- 398 310,26
Dettes diverses	- 2 105 130,62	- 2 105 130,62	- 3 568 041,62	- 3 568 041,62
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)	- 19 438 763,05	- 19 438 763,05	- 22 700 054,16	- 22 700 054,16
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)	144 968 008,75		143 313 913,32	
Valeur estimée du patrimoine		182 047 893,43		179 996 123,11

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
au 31 décembre 2020

	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES — ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	111 985 137,00		221 697,00	112 206 834,00
Capital remboursé	-		-	-
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	48 895 777,52		163 518,92	49 059 296,44
Prime d'émission remboursée				
Prime de fusion				
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur prime d'émission	- 14 716 983,54		- 317 438,07	- 15 034 421,61
Prélèvement sur prime de fusion				
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 4 256 905,75		1 577 113,85	- 2 679 791,90
Réserves				
Report à nouveau	1 373 943,56	32 944,53	2 785,22	1 409 673,31
Résultat de l'exercice	8 877 216,46	- 8 877 216,46	7 304 064,51	7 304 064,51
Acomptes sur distribution	- 8 844 271,93	8 844 271,93	- 7 297 646,00	- 7 297 646,00
TOTAL GÉNÉRAL	143 313 913,32	0,00	1 654 095,43	144 968 008,75

Compte de résultat de l'exercice — au 31 décembre 2020

	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	11 458 973,42	11 487 239,22
Loyers incidence COVID	- 1 502 277,44	-
Charges facturées	1 986 658,07	2 154 537,16
Produits annexes	46 631,82	75 890,50
Reprise de provisions pour gros entretiens	392 532,47	608 624,59
Transfert de charges immobilières	1 147,52	4 667,86
TOTAL I (Produits immobiliers)	12 383 665,86	14 330 959,33
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 1 986 658,07	- 2 154 537,16
Travaux de gros entretiens	- 297 813,84	- 185 214,11
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 156 292,48	- 137 771,29
Dotation aux provisions pour gros entretiens	- 581 002,01	- 1 416 086,35
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 571 147,56	- 427 638,53
TOTAL II (Charges immobilières)	- 3 592 913,96	- 4 321 247,44
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	8 790 751,90	10 009 711,89
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	65 569,47	23 880,87
Transferts de charges d'exploitation	314 652,85	674 182,84
TOTAL I (Produits d'exploitation)	380 222,32	698 063,71
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Commissions de la société de gestion	- 576 830,92	- 676 954,55
Charges d'exploitation de la société	- 283 321,55	- 287 417,39
Charges prélevées sur capitaux propres	- 314 652,85	- 674 182,84
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 502 954,47	- 149 347,96
TOTAL II (Charges d'exploitation)	- 1 677 759,79	- 1 787 902,74
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I-II)	- 1 297 537,47	- 1 089 839,03
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (Produits financiers)	-	-
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 219 149,92	- 148 218,81
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (Charges financières)	- 219 149,92	- 148 218,81
Résultat financier C = (I-II)	- 219 149,92	- 148 218,81
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	-	105 562,41
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	30 000,00	-
TOTAL I (Produits exceptionnels)	30 000,00	105 562,41
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	-
Résultat exceptionnel D = (I-II)	30 000,00	105 562,41
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	7 304 064,51	8 877 216,46

ANNEXES

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2020, dont le total est de 144 968 008,75 € et au compte de résultat de l'exercice, dégageant un bénéfice de 7 304 064,51 €.

- ▶ L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- ▶ Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication «non applicable» remplace les états «Néant» et est une information en elle-même.

1. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Évaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE

2. Informations sur les comptes

2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 État des amortissements	Non applicable
2.4 État des provisions	PRODUITE
2.5 Écart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE

3. Informations diverses

3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	Non applicable
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	PRODUITE
3.12 Informations complémentaires	PRODUITE
3.13 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.14 Augmentation de capital	PRODUITE
3.15 Evènements significatifs	PRODUITE

I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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

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

Concernant la permanence des méthodes et s'agissant d'application du règlement ANC 2016-03, nous vous rappelons le changement de réglementation au 1^{er} janvier 2017 qui s'est traduit par un changement de méthodes comptables au titre de l'exercice 2017 : la provision pour grosses réparations est supprimée et remplacée par la provision pour gros entretien, conformément aux dispositions mentionnées dans le paragraphe correspondant des annexes (voir paragraphe 1.3, ci-après).

Pour mémoire, ceci avait entraîné un ajustement des capitaux propres de la SCPI à l'ouverture de l'exercice 2017.

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

Conformément aux dispositions du CRC n°2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du

1^{er} janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2005.

1- 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.

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

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

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

1.2 Immobilisation corporelles

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

1.3 Plan pluriannuel d'entretien

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	PGE
	Réalisé	Planifié	Planifié	Planifié	Planifié	Planifié	31/12/2020
	-	+	+	+	+	+	
Dépenses prévues	1 137 000	1 508 818	540 000	340 000	225 000	215 000	
Provisions / Gros entretiens	-1 137 000	1 508 818	432 000	204 000	90 000	43 000	2 277 918

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

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

1.5 Valeur des terrains

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

II. INFORMATIONS SUR LES COMPTES

2.1 Mouvements de l'actif immobilisé

	À nouveau au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2020
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et Immeubles	164 512 654,86	1 558 094,75	5 626 716,45	160 444 033,46
Immobilisations en cours	1 366 583,95	-	1 366 583,95	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Dépôts et cautionnements versés	109 240,89	16 238,51	-	125 479,40
TOTAUX	165 988 479,70	1 574 333,26	6 993 300,40	160 569 512,86

2.2 Liste des immeubles

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)	
COMMERCES					
30-02	C.C.Givors II Vallées - GIVORS (69700)	Mars 1989	100	1 380	984 821
30-06	ZA Coignières Ilôt 7 - MAUREPAS (78310)	Juin 1989	100	500	393 410
30-12	6 rue de Bezons - COURBEVOIE (92400)	Avril 1990	100	111	457 347
30-19	27 rue André Bonnenfant - SAINT GERMAIN EN LAYE (78100)	Janvier 1992	100	137	208 805
30-21	13 Quai Augagneur - LYON (69003)	Juillet 1992	100	151	369 345
30-24	16-18 rue du Général Leclerc - LOUVECIENNES (78340)	Juin 1993	100	97	243 918
30-25	56 rue Oberkampf - PARIS (75011)	Septembre 1993	100	47	222 283
30-26	73 bis Bld de la République - LA GARENNE COLOMBES (92250)	Novembre 1993	100	136	357 569
30-27	25 rue Madeleine Michelis - NEUILLY SUR SEINE (92200)	Décembre 1994	100	210	1 587 345
30-29	32 rue Sévigné - PARIS (75004)	Juillet 1995	100	98	547 292
30-30	34 rue Saint-Jean - NANCY (54000)	Décembre 1995	100	147	800 357
30-31	31 rue Saint Placide - PARIS (75006)	Octobre 1996	100	125	824 819
30-32	7-9 Place Denfert Rochereau - PARIS (75014)	Octobre 1997	100	100	320 143
30-33	125-127 rue de Saint-Ouen - PARIS (75017)	Avril 1998	100	1 483	2 012 327
30-34	61 rue des Saints-Pères - PARIS (75006)	Juin 1999	100	85	1 074 766
30-35	7 rue Lobineau - PARIS (75006)	Juin 1999	100	56	388 165

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)
COMMERCES (suite)					
30-36	42-42 bis rue de Bourgogne - PARIS (75007)	Juin 1999	100	81	284 750
30-37	4 rue de Castellane - PARIS (75008)	Décembre 1999	100	218	731 755
30-38	12 avenue de Wagram - PARIS (75008)	Mars 2000	100	54	518 327
30-40	20 rue Jean Jaures - LEVALLOIS PERRET (92300)	Septembre 2001	100	450	1 484 472
30-41	16 rue de la Paroisse - VERSAILLES (78000)	Juin 2013	100	90	486 000
30-52	97 rue de Paris - LES LILAS (93260)	Décembre 2008	100	208	1 363 720
30-53	44 rue de la République - ROMAINVILLE (93230)	Décembre 2008	100	103	257 500
30-54	69-71 Quai Panhard et Levassor - PARIS (75013)	Décembre 2008	100	130	821 940
30-55	13-19 rue Marcel Sembat - SAINT-DENIS (93200)	Décembre 2008	100	90	327 540
30-56	Résidence Jany - TOULOUSE (31000)	Décembre 2008	100	197	564 440
30-57	126-132 avenue Division Leclerc - ANTONY (92160)	Décembre 2008	100	113	484 100
30-58	Résidence Porte Bannier - ORLEANS (45000)	Décembre 2008	100	122	336 810
30-59	Esplanade Coligny - ORLEANS (45000)	Décembre 2008	100	118	311 060
30-60	Le Clos de L'Echevin - MIONS (69780)	Décembre 2008	100	104	174 070
30-61	49-57 avenue Pierre Brossolette - MONTRouGE (92120)	Décembre 2008	100	526	1 708 770
30-62	6 rue Arsene Houssaye - PARIS (75008)	Février 2011	100	302	2 472 000
30-67	Le Gray d'Albion - CANNES (06400)	Février 2015	100	93	2 444 000
30-85	84/86 cours de Vincennes - PARIS (75012)	Janvier 2019	100	359	4 250 000
30-86	95 quai de Bacalan - BORDEAUX (33000)	Mars 2019	100	1 143	4 263 000
Sous-total Commerces				9 364	34 076 966

BUREAUX					
30-08	15 quai de Versailles - NANTES (44000)	Septembre 1989	100	558	1 068 041
30-11	Le Méliès - MONTREUIL (93100)	Mars 1990	100	484	1 183 529
30-13	59 rue Auguste Perret - CRETEIL (94000)	Mai 1990	100	508	726 699
30-18	15 avenue de la Libération - MELUN (77000)	Mars 1991	100	3 036	5 781 185
30-20	85 rue des Trois Fontanot - NANTERRE (92000)	Juin 1992	100	410	1 729 550
30-22 & 23	Immeuble Le Capitole - LYON (69003)	Juillet 1992	100	647	1 164 743
30-28	82 rue Thiers - BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	Mai 1995	100	486	1 704 186
30-39	1 Allée du Moulin Berger - ECULLY (69130)	Octobre 2000	100	671	606 640
30-42	L'Escurial - VANDOEUVRE LES NANCY (54500)	Avril 2004	100	3 539	1 904 000
30-44	Parc Club du Millénaire - MONTPELLIER (34036)	Avril 2004	100	1 534	1 410 334
30-46	5 rue de l'Ancienne Mairie - CLICHY (92110)	Janvier 2006	100	1 464	3 823 988
30-47	Le Millénaire Bât 3-5 - MONTPELLIER (34000)	Mars 2006	100	1 667	1 759 088
30-48	20 bis rue de la Boissière - PARIS (75016)	Octobre 2007	100	447	3 458 000
30-50	14 avenue de l'Opéra - PARIS (75001)	Février 2008	100	193	1 727 250
30-63	77 rue du Faubourg Saint-Antoine - PARIS (75011)	Juillet 2011	100	579	5 510 500
30-64	55 rue Raspail - LEVALLOIS PERRET (92300)	Octobre 2011	100	2 959	10 500 000
30-65	2/4/4 bis rue Lord Byron - PARIS (75008)	Juillet 2012	100	654	4 940 000
30-66	64 rue Louise Michel - LEVALLOIS PERRET (92300)	Janvier 2014	100	1 652	7 974 768
30-68	17 rue d'Orléans - NEUILLY SUR SEINE (92200)	Juillet 2015	100	857	7 601 600
30-69	9/11 rue Hector G. Fontaine - ASNIERES SUR SEINE (92600)	Juillet 2016	100	1 263	6 350 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)
BUREAUX (suite)					
30-72	13 avenue Lebrun - ANTONY (92188)	Janvier 2017	20	2 404	8 920 000
30-83	208 avenue du 8 Mai 1945 - RILLIEUX LA PAPE (69140)	Octobre 2018	100	1 942	4 285 000
30-84	24/26 rue Cotentin - PARIS (75015)	Décembre 2018	100	1 382	9 750 000
Sous-total Bureaux				29 336	93 862 309

HÔTELS / SÉMINAIRES					
30-70	17 rue Nationale - SAINT JUST (60540)	Septembre 2016	10	910	1 679 610
30-71	Schloss - KRICKENBECK (Allemagne)	Octobre 2016	10	1 625	2 125 512
30-73	Bois de Coulanges - AMNEVILLE LES THERMES (57360)	Mai 2017	40	1 208	1 929 166
30-74	26 rue des Métiers - COLMAR (68000)	Mai 2017	40	1 574	2 341 585
30-75	1 B rue des Frères Lumières - COLMAR (68000)	Mai 2017	40	920	1 724 604
30-76	10 rue Joseph Graff - HOLTZHEIM (67810)	Mai 2017	40	1 090	1 206 949
30-77	13 B rue de la Griotte - KINGERSHEIM (68260)	Mai 2017	40	953	1 158 065
30-78	4 rue Thomas Edison - MUNDOLSHEIM (67450)	Mai 2017	40	1 021	1 405 096
30-79	45 avenue Général Patton - SAINT-AVOLD (57500)	Mai 2017	40	1 318	1 325 669
30-80	ZA Ile Napoléon RD 201 - SAUSHEIM (68390)	Mai 2017	40	698	1 108 866
30-81	Domaine de Bellinglise - ELINCOURT STE MARGUERITE (60157)	Août 2017	100	4 242	7 367 607
30-87	1 rue de la Rolandière - FAVERGES DE LA TOUR (38110)	Décembre 2019	50	2 161	4 700 000
Sous-total Hôtel / Séminaires				17 720	28 072 729

ENTREPÔTS					
30-01	Le Forum - LE FAYET (02100)	Septembre 1988	100	500	323 588
30-03	Saint Jean de Vedas - MONTPELLIER (34000)	Mars 1989	100	867	657 055
30-05	Forum Le Poinçonnet - LE POINÇONNET (36330)	Mars 1989	100	1 300	924 847
30-07	Lotissement Baichère - CARCASSONNE (11000)	Juillet 1989	100	933	640 286
30-09	Zone de la Carbonnière - BARENTIN (76360)	Octobre 1989	100	750	544 243
30-10	Zac le Petit Noyer - PONTAULT COMBAULT (77340)	Octobre 1989	100	1 217	1 325 218
Sous-total Entrepôts				5 567	4 415 237
TOTAL SCPI PIERREVENUS				61 987 m²	160 444 033

2.4 État des provisions

	À nouveau au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2020
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients*	688 104	502 954	65 569	1 125 489
2. Pour risques et charges				
. Provision pour risques et charges	30 000	-	30 000	-
. Provision pour gros entretien	2 089 449	581 002	392 532	2 277 918
SOUS TOTAL	2 119 449	581 002	422 532	2 277 918
TOTAUX	2 807 553	1 083 956	488 102	3 403 407

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

2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat de l'exercice 2019 s'élevait à 8 877 217 €, il a été distribué un dividende de 8 844 272 €. La différence, 32 944 53 €, a été imputée sur le Report à Nouveau.

2.7 Variation du compte de report à nouveau

Comme mentionné précédemment, le compte de report à nouveau s'élève au 31 décembre 2020 à 1 409 673,31 euros, il se décompose :

Report à nouveau au 01/01/2020	1 373 943,56
Affectation du résultat 2020	32 944,53
Reconstitution du report à nouveau 1,92 euros sur nouvelle part souscrite soit 1,92 * 1449	2 785,22
Total du report à nouveau au 31/12/2020	1 409 673,31

Nous vous rappelons que la reconstitution du report à nouveau a été prélevé sur la prime d'émission conformément à l'article 9 des statuts, objet d'un modificatif, approuvé lors de la dernière Assemblée Générale.

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir*

Charges locatives à régulariser	82 048,19
Locataires et comptes rattachés - Factures à établir	23 930,33
TOTAL	105 978,52

3.2 Charges à payer*

Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	90 145,63
Dettes d'exploitation - Rémunération de la gérance	21 836,27
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	158 022,94
Dettes diverses - Charges à payer	14 036,10
Dettes diverses - Charges d'Etat à payer	73 197,62
Dettes financières - Intérêts courus sur emprunts	1 352,46
TOTAL	358 591,02

3.7 Charges et produits exceptionnels

CHARGES		PRODUITS	
Néant	-	Reprise provision sur risque exceptionnel	30 000,00
TOTAL	-	TOTAL	30 000,00

3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

La SCPI a souscrit le 24/06/2020 un emprunt auprès de la Caisse d'Épargne, plafonné à 24 000 000 euros pour une durée de 2 ans, au taux fixe de 1,61 %.

En exécution des dispositions du contrat, la SCPI a procédé au tirage d'un prêt de 15 000 000 euros, à effet du 28/12/2020, pour une durée de six mois.

Ventilation par maturité résiduelle	jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe + euribor 3 mois	0,81 %	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	15 000 000	-	-	15 000 000
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
TOTAUX	15 000 000	-	-	15 000 000

Ventilation des emprunts par nature d'actifs				2020
Emprunts immobiliers	-	-	-	15 000 000
Autres emprunts	-	-	-	-

3.10 Cession de parts

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

3.11 Engagements hors bilan

Une promesse de vente sur l'immeuble L'Escorial à VANDOEUVRE LES NANCY a été signée en date du 21 janvier 2021 pour un montant de 1 570 000 euros.

3.12 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 195 246 000 euros.

3.13 Variation du capital

Au cours de l'exercice, il a été enregistré la souscription de 18 718 parts au nominal de 153 euros et le retrait de 17 269 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2020, s'élève à 112 206 834 euros, soit 733 378 parts sociales de 153 euros de valeur nominale.

3.14 Informations complémentaires

Le montant des honoraires du Commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 26 450 euros HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.15 Evénements significatifs

La crise sanitaire liée au COVID-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire le 23 mars 2020 a eu des conséquences sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2020 :

- Diminution des produits immobiliers comte-tebu d'annulations de loyers consentis à plusieurs locataires du secteur hôtelier, notamment. Les franchises accordées s'élèvent à 1 502 277 euros HT au titre de 2020 ;
- Diminution de la valeur du patrimoine de votre SCPI, certaines évaluations d'immeubles ayant été revues à la baisse au vu du contexte économique actuel ;

La crise sanitaire liée au COVID-19 aura également des conséquences sur les exercices à venir sans qu'elles puissent être estimées à ce jour, au vu des incertitudes persistantes.

*Figurent dans le compte suivant de l'État du patrimoine

DÉTAIL DE L'ACTIF

31/12/2020

31/12/2019

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Bâtiments	160 380 545,46	164 512 654,86
Agencements	63 488,00	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
Total	160 444 033,46	164 512 654,86

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

Locataires débiteurs	2 020 157,32	1 431 433,50
Charges à régulariser	82 048,19	23 668,79
Factures à établir	23 930,33	84 878,97
Total	2 126 135,84	1 539 981,26

AUTRES CRÉANCES

T.V.A. déductible	4 964,50	1 732,60
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	-	815 214,00
T.V.A. sur factures à recevoir	15 150,55	14 192,79
Produits à recevoir	46 828,91	-
Notaire	2 339 283,24	-
Débiteurs/créditeurs divers (étalement loyers/Associés)	735,55	17 980,63
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	23 318,36	40 827,16
Total	2 430 281,11	889 947,18

DISPONIBILITÉS

Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	2 684 249,12	403 111,93
Total	2 684 249,12	403 111,93

DÉTAIL DU PASSIF

31/12/2020

31/12/2019

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

Provision antérieure	2 089 448,60	1 281 986,84
Reprise de la période	- 392 532,47	- 608 624,59
Reprise pour le transfert s/RAN	-	-
Dotations de la période	581 002,01	1 416 086,35
Provision fin de période	2 277 918,14	2 089 448,60

PROVISIONS POUR RISQUES

Provision antérieure	30 000,00	30 000,00
Reprise de la période	- 30 000,00	-
Dotations de la période	-	-
Provision fin de période	-	30 000,00

DETTES FINANCIÈRES

Dépôts de garantie - locataires	1 897 324,11	2 086 594,25
Découvert BFCC autorisé	-	8 345,77
Découvert PALATINE autorisé	-	9 619 682,98
Emprunt	15 000 000,00	7 000 000,00
Intérêts courus	1 352,46	19 079,28
Total	16 898 676,57	18 733 702,28

DETTES D'EXPLOITATION

Rémunération de la gérance	21 836,27	15 088,87
Fournisseurs d'exploitation	8 407,22	7 381,82
Factures non parvenues	90 145,63	75 270,00
Locataires créditeurs	136 221,64	193 051,77
Avoirs à établir	20 322,16	12,00
Charges à régulariser	158 022,94	107 505,80
Total	434 955,86	398 310,26

DETTES DIVERSES

T.V.A. à payer	131 428,00	-
T.V.A. collectée sur créances locataires	270 057,09	181 545,21
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	83 946,62	97 312,78
C.R.L.	-	-
Charges d'Etat à payer	73 197,62	129 011,82
Charges à payer	14 036,10	9 907,18
Solde notaire	-	928 687,50
Associés dividendes à payer	1 532 465,19	2 221 577,13
Total	2 105 130,62	3 568 041,62

PRODUITS	31/12/2020	31/12/2019
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxes foncières	906 702,48	926 178,17
Refacturation taxe sur les bureaux	235 790,22	233 653,28
Diverses refacturations	13 731,63	36 580,13
Provisions sur charges	830 433,74	958 125,58
Total	1 986 658,07	2 154 537,16

PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	6 608,39	46 948,23
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers (chèques prescrits, écart provisions N-1)	40 023,43	28 942,27
Condamnation locataire art. 700	-	-
Total	46 631,82	75 890,50

TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
Indemnités d'assurance	1 147,52	4 667,86

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	11 652,85	8 997,58
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	141 000,00	647 685,26
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	162 000,00	17 500,00
Total	314 652,85	674 182,84

PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers	-	105 437,41
Dégrèvements taxe foncière	-	125,00
Reprise provision sur risque exceptionnel	30 000,00	-
Total	30 000,00	105 562,41

CHARGES	31/12/2020	31/12/2019
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	156 292,48	137 771,29
TOTAL	156 292,48	137 771,29
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	238 144,57	205 040,20
Taxes sur les bureaux non récupérables	90 922,18	72 632,52
Provisions pour charges sur lots vacants	242 080,81	149 094,05
Assurance	-	871,76
Taxes sur les logements vacants	-	-
C.R.L.	-	-
TOTAL	571 147,56	427 638,53

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION		
TOTAL	576 830,92	676 954,55

CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de commissaire aux comptes	26 450,00	21 750,00
Honoraires d'expertises	40 000,00	35 000,00
Honoraires dépositaire	21 600,00	15 000,00
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières	-	-
Honoraires de commercialisation	7 339,50	23 220,50
Honoraires d'avocats	42 758,94	31 141,87
Frais d'actes et contentieux	9 811,40	6 758,87
Information des associés (rapports annuels / documentations)	-	-
Déplacements, missions, réceptions	202,50	350,00
TVA non récupérable	-	-
C.V.A.E.	125 749,00	147 682,00
Rémunération du conseil	-	-
Cotisations AMF et redevances diverses	1 011,13	4 652,19
Services bancaires	1 797,62	371,88
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Autres charges	6 601,46	1 490,08
SOUS TOTAL 1	283 321,55	287 417,39

FRAIS PRÉLEVÉS SUR LES CAPITAUX PROPRES		
Frais imputés sur la prime d'émission		
Frais d'acquisition	141 000,00	647 685,26
Frais de souscription d'emprunt	162 000,00	17 500,00
Commissions de souscriptions	11 652,85	8 997,58
TVA s/Commissions de souscriptions	-	-
Frais prélevés sur la réserve de +value s/cession actif immo.:		
Commissions d'arbitrages	-	-
SOUS TOTAL 2	314 652,85	674 182,84
TOTAL 1 + 2	597 974,40	961 600,23

CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêts des emprunts	219 149,92	148 218,81

DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	-	-
Dotations amortissement droit d'occupation	-	-

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
Dotations amortissement frais acquisition	-	-
Dotations amortissement frais émission emprunts	-	-
TOTAL	-	-

CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Autres charges exceptionnelles	-	-

4

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 22 mai 2019 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021, soit en juin 2022.



SCPI AESTIAM PIERREVENUS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.
À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 26 MAI 2021

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre société pour son 32^{ème} exercice, clos le 31 décembre 2020.

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

Au cours de l'exercice, aucun investissement n'a été réalisé.

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

Le résultat par part s'est élevé à 10 € contre 12,46 €, pour l'exercice précédent ; le taux d'occupation financier réel moyen est passé de 94,78 % en 2019 à 93,58 % en 2020.

Le dividende par part s'est élevé à 9,99 €, contre 12,36 € pour l'exercice précédent.

Eu égard aux effets de la crise sanitaire COVID-19, les prévisions conduisent à envisager, pour l'an prochain, des résultats et une distribution du même ordre que ceux du présent exercice.

Nous avons pris connaissance des valeurs des actifs immobiliers déterminées à la suite des expertises du patrimoine en fin d'exercice réalisées par FONCIER EXPERTISE, qui se traduisent, à patrimoine identique, à un quasi maintien (-0,56 %).

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

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

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Jacques DEDUIT
Président

1 rue de la Rolandière 38110 FAVERGES DE LA TOUR



5 COMMISSAIRE AUX COMPTES

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES
Commissaire aux Comptes
Monsieur Sarkis CANLI

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

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



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

- PIERREVENUS -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital variable de 112 206 834 € au 31 décembre 2020
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PIERREVENUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

VERIFICATION SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

RESPONSABILITES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

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

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

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

Fait à Paris, le 16 avril 2021

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES
Commissaire aux Comptes
Monsieur Sarkis CANLI

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

29 Boulevard Malesherbes 75008 Paris
Tél. 01 40 06 95 45
www.auditconsultantsassocies.fr
SAS au capital de 68200€
RCS PARIS B 319 242 467

Exercice clos le 31 décembre 2020

- PIERREVENUS -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital variable de 112 206 834 € au 31 décembre 2020
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

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

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

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

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

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

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

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

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

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

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

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

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

Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 à 141.000 euros hors taxes.

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

La commission correspondante, réglée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, s'est élevée à 11 652,85 € hors taxes ;

► Des honoraires de 6% hors taxes sur les revenus locatifs bruts hors taxes et les produits financiers de la société pour en assurer la gestion. Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 à 576 830,92 € hors taxes.

Fait à Paris, le 16 avril 2021

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES
Commissaire aux Comptes
Monsieur Sarkis CANLI

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

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

61 rue des Saints-Pères 75006 PARIS



6 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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



RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

Approbation des comptes et quitus

1^{ère} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos au 31 décembre 2020.

Approbation de l'affectation du résultat 2020

2^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 7.304.064,51 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2020	7 304 064,51 €
Report à nouveau	1 406 888,09 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	2 785,22 €
Résultat disponible	8 713 737,82 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	7 297 646,00 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 416 091,82 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 9,99 € en 2020.

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

3^{ème} résolution

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

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

4^{ème} résolution

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

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par CREDIT FONCIER EXPERTISE,

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2020 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur Comptable	160 444 033,46 €	218,77 €
Valeur de réalisation	182 047 893,43 €	248,23 €
Valeur de reconstitution	215 114 463,07 €	293,32 €

Commercialisateurs

5^{ème} résolution

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

Cession d'actifs

6^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, est informée et prend acte de la cession intervenue au cours de l'exercice 2020 :

- En juillet 2020, la SCPI a cédé 925 m² de commerces situés Lotissement Baichère à Carcassonne (11) pour un montant de 410 500 € net vendeur.
- En septembre 2020, la SCPI a cédé 2 455 m² de bureaux situés Parc Club de l'Eraudière à Nantes (44) pour un montant de 4 500 000 € net vendeur.
- En décembre 2020, la SCPI a cédé 1 638 m² de bureaux situés 137 rue Paul Hochart à L'Hay les Roses (92) pour un montant de 2 330 431 € net vendeur.

Recours à l'emprunt

7^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 16 (Attributions et pouvoirs) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Pierrenus, dans les conditions fixées par le Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total 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 Pierrenus, à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

8^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion AESTIAM pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI Pierrenus à 1 an ; qui expirera au plus tard en juin 2022 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

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

9^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2022 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Pierrenus dans l'exercice de leur mandat es qualité. La prime 2021, d'un montant de 1.348,13 € TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,002 € par part, est prise en charge par la SCPI.

Nomination d'un membre au Conseil de Surveillance

10^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, confirme la nomination lors de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 16 février 2021 de Madame Anne CAILLIAU demeurant 42 rue Kilford à Courbevoie (92).

Cette nomination pourvoit au remplacement de Madame Anne-Marie CAILLIAU décédée. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021, soit au plus tard en juin 2022 ; et ce conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI.

Pouvoirs

11^{ème} résolution

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

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

Modification de l'article 7 des statuts

12^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, prend acte que suite à la souscription de 1 449 parts nouvelles au cours de l'année 2020 le capital social au 31 décembre 2020 est de 112 206 834,00 € composé de 733 378 parts sociales et autorise la Société de Gestion à modifier le 2^{ème} alinéa de l'article 7 des statuts "CAPITAL SOCIAL" comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL
2^{ème} alinéa :

"Au 31 décembre 2019, le capital social s'élève à 111 985 137 € divisé en 732 929 parts sociales".

Nouvelle rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL
2^{ème} alinéa :

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

Pouvoirs

13^{ème} résolution

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

7 ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Pierrevenus

Date de création : 28 Octobre 1988

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

Durée statutaire : 50 ans

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

Capital statutaire maximum : 145 350 000€

Type de SCPI Diversifiée

Capital Variable



ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

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

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

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Monsieur **Alexandre CLAUDET**
Président directeur général

INFORMATION DES ASSOCIES

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

Site internet: www.aestiam.com

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2022

Président

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

Vice-Président

Société AVIVA VIE
Représentée par Monsieur **Benoit POZZO DI BORGIO**
70, avenue de l'Europe - BOIS COLOMBES (92273)

Secrétaire

Monsieur **Jean-Marie BESSON**
35, bld de la Saussaye - NEUILLY SUR SEINE (92200)

Membres

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

Madame **Anne CAILLIAU**
42 rue Kilford - COURBEVOIE (92400)

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

Monsieur **Olivier BESSON**
59 rue de la Condamine - PARIS (75017)

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

Monsieur **Sarkis CANLI**

29, Boulevard Malesherbes - PARIS (75008)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 Mai 2019
et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur
les comptes au 31 décembre 2024, mandat renouvelable
en juin 2025.

EXPERT IMMOBILIER

CREDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines - PARIS (75001)

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

DÉPOSITAIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Société de Gestion a désigné
la société **CACEIS BANK** située à PARIS (75013), 1-3 place
Valhubert et représentée par Madame **Carine ECHELARD**,
comme dépositaire en application des dispositions des
articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et
Financier.

Le dispositif de Conformité et le contrôle interne d'AESTIAM est assuré sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), en charge de la relation avec l'Autorité des Marchés Financiers, qui établit et maintient une fonction de contrôle indépendante des activités opérationnelles de la Société de Gestion.

Conformément à la réglementation AESTIAM s'est dotée, d'un plan de contrôle interne et de conformité associé à un recueil de procédures qui garantissent le respect des dispositions réglementaires en identifiant les risques majeurs et les processus portant sur les cycles d'activité de la SCPI.

Le dispositif de contrôle interne mis en place repose sur trois niveaux :

- Les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles des Directions concernées.
- Les contrôles permanents de second niveau réalisés par le RCCI qui a pour objectif de s'assurer de la complétude des contrôles de premier niveau effectués dans chaque service impliqué et de compléter les dispositifs existants.
- Les contrôles de troisième niveau réalisés indépendamment des contrôles permanents, qui couvrent l'ensemble des risques des fonds gérés par la Société de Gestion selon un plan d'audit.

Les objectifs assignés au contrôle interne permettent de s'assurer du respect des règles liées à :

- La protection des clients,
- La transparence de l'information communiquée aux épargnants (analyse des documents contractuels, promotionnels ou réglementaires),
- La gestion immobilière (investissement, allocation, arbitrage) et les contraintes réglementaires,
- La prévention de situation de conflits d'intérêts (séparation des fonctions) et le respect des dispositions déontologiques,
- La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Les travaux et recommandations du RCCI sont présentés dans un Comité de Conformité et de Contrôle Interne, aux organes de Direction permettant de s'assurer de l'efficacité des procédures opérationnelles et de l'adéquation du dispositif de contrôle mis en place. Ce dispositif vise à fournir une assurance raisonnable quant à la maîtrise des risques résultants des activités de la SCPI.

Les contrôles sont accompagnés d'une sensibilisation par le RCCI des équipes dans le cadre de leurs activités pour se conformer à l'ensemble de leurs obligations professionnelles.

En 2020 et conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, AESTIAM qui est vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant au passif qu'à l'actif des SCPI, a réalisé une formation et une sensibilisation, pour l'ensemble de ses collaborateurs, sur la lutte contre le blanchiment des capitaux et la fraude fiscale.

Les politiques internes de la Société de Gestion en matière de gestion des conflits d'intérêts, de traitement des réclamations sont disponibles sur le site internet d'AESTIAM ou sur simple demande. Le traitement des réclamations fait l'objet d'un suivi dédié, comme pour les tentatives de fraude externes.

Dans le cadre de sa politique d'investissement, les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sont étudiés lors de l'étude d'investissement mais ne sont pas déterminants et rédhibitoires à ce stade. AESTIAM réfléchit à mettre en place une notation plus formalisée pour les intégrer dans notre prise de décision d'investissement, une réflexion est également en cours afin d'intégrer en 2021 la prise en compte des risques en matière de durabilité.

Ce dispositif de conformité interne est complété par des contrôles externes des Commissaires aux comptes et du Dépositaire, ce dernier ayant pour mission de veiller au suivi adéquat des flux de liquidités (cash monitoring), à assurer la conservation des actifs immobiliers détenus et à contrôler la régularité des décisions de la SCPI.

AESTIAM qui est membre de l'ASPIM, applique les codes de bonne conduite, participe aux travaux de place de la profession, gère la veille réglementaire permettant un suivi des modifications réglementaires : respect des exigences concernant la liquidité des parts, le contrôle du niveau des fonds propres de la Société de Gestion, l'évaluation en interne et indépendante de la gestion du patrimoine immobilier, ...

Concernant le dispositif d'évaluation des risques, des cartographies et une politique de gestion des risques définissent les risques identifiés qui sont sous la responsabilité du responsable des risques. Cette fonction permet d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques en s'assurant de la robustesse et du dispositif mis en œuvre au regard des contrôles réalisés.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

DÉPOSITAIRE

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

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

RAPPEL DE L'ORGANISATION DE GESTION DE VOTRE SCPI

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

RÉGLEMENTATION

Accès à l'information

Les porteurs de parts sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

Provenance des fonds

Dans le respect des dispositions légales ou réglementaires en vigueur, AESTIAM fait preuve de vigilance dans ses opérations avec les clients, contreparties et distributeurs afin de ne jamais faciliter le blanchiment de capitaux et le financement d'opérations illégales ou criminelles. AESTIAM accorde une vigilance particulière à la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des SCPI qu'elle gère.

Diverses réglementations sont entrées en vigueur durant l'année 2018 : les réglementations dites **PRIIPs**, **MIF II** et **RGPD**.

► La réglementation dite PRIIPs, dont l'entrée en vigueur est en date du 1^{er} janvier 2018, relative aux produits d'investissements packagés de détail et fondés sur l'assurance impose aux sociétés de gestion de fournir un document d'informations clés du placement visé permettant la transparence de frais supportés à l'entrée, pendant la durée du placement et à la sortie du placement. Aussi, ce document rend compte du rendement potentiel de l'investissement selon différents scénarios et durées de détention.

Ce document élaboré par votre société de gestion est publié sur notre site internet : www.aestiam.com

► La directive dite MIF II, entrée en vigueur le 3 janvier 2018, impose un certain nombre d'obligations à la charge de la société de gestion telles que la définition d'un marché cible, la transparence du produit et l'analyse de l'adéquation de ce dernier avec le profil de l'investisseur. En ce sens, votre société de gestion a mis en place un test d'adéquation, permettant de constater l'adéquation du profil du souscripteur à l'investissement envisagé, qui sera réalisé à chaque nouvelle souscription.

Aussi, la directive précitée impose une transparence plus accrue concernant la rémunération des conseillers en investissement qui doivent, à ce titre, choisir entre deux statuts. Dès lors, si votre conseil en investissement a fait le choix d'un statut indépendant, il sera rémunéré par son client, le souscripteur, sous la forme d'honoraires alors que s'il est non-indépendant, il sera rémunéré par la société de gestion sous forme de commission et devra, quel que soit le choix, vous indiquer quel est le montant de sa rémunération et l'incidence de cette dernière sur votre rendement potentiel.

► La loi n°2018-493 du 20 juin 2018, promulguée le 21 juin 2018, a modifié la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 afin d'exercer certaines "marges de manoeuvre nationales" autorisée par le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.

► L'instruction DOC-2019-04 apporte des précisions sur les modalités de demande de visa pour l'offre au public des parts de SCPI, la cession des parts sur le registre des ordres, les informations à fournir aux associés et à l'AMF, l'expert immobilier ainsi que les fusions.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion AESTIAM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Sept collaborateurs ont été identifiés, en 2020, comme preneurs de risques.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'une procédure collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la Société de Gestion,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits de type SCPI,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs,

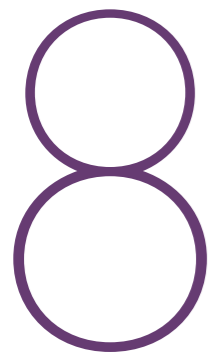
► l'absence de mise en place de comité de rémunération au regard du montant des encours gérés par la Société de Gestion et du nombre de salariés de la Société de Gestion.

Le montant total des rémunérations versées par AESTIAM pour l'exercice 2020 a représenté 1,916 M€ pour un effectif moyen de 24 ETP (Equivalent Temps Plein).

La Société de Gestion AESTIAM a consacré un budget de 43,60% (39,70% en rémunération fixe et 3,70% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.



6 rue Arsène Houssaye 75008 PARIS



GLOSSAIRE



GLOSSAIRE

Provisions pour créances douteuses

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

R.

Rapport annuel

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

Registre des ordres

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

Report à Nouveau (RAN)

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

S.

SCPI

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

Société de Gestion

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

Statuts

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

T.

Taux de rendement interne (TRI)

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

Taux de distribution sur valeur de marche (TDVM)

Indicateur clé de la performance d'une

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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.

Taux d'occupation physique (TOP)

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

V.

Valeur comptable

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

Valeur de retrait

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

Valeur vénale

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

Valorisation

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

W.

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

WALT

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



Aestiam

S.A. au capital de 400.000 € - RCS PARIS n°642 037 162

Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM

Agrément AMF n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014

Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

 Suivez-nous sur LinkedIn

 www.aestiam.com