

Pierrevenus

Bulletin trimestriel d'information.

4^{ème} trimestre 2025

N°25-4

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2026 et relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

LES CHIFFRES CLÉS

au 31/12/2025

5,00 %

Taux de distribution 2025

5,00 %


Performance Globale
Annuelle 2025

7,22 %

Taux de Rendement
Interne à 20 ans

263 €

Prix de souscription

 Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Madame, Monsieur, Cher Associé,

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

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

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

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

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

Malgré la qualité du patrimoine et la solidité des performances, la SCPI fait face à des tensions sur la liquidité de ses parts. Depuis le 10 juillet 2024, les ordres de retrait en attente depuis plus de douze mois représentent plus de 10 % du capital. L'Autorité des marchés financiers a été informée de cette situation, et la société de gestion, en lien étroit avec le conseil de surveillance, travaille à la mise en œuvre de solutions adaptées.

Pierre-Louis Boursaol

Responsable Fund Management

Source : Aestiam



ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

Rendez-vous annuel 2026

Nous avons le plaisir de vous convier à la **deuxième édition de notre rendez-vous annuel, le 25 février 2026**, un moment pour échanger sur la vie de vos SCPI et poser directement vos questions à nos équipes. Pour participer, nous vous invitons à prendre contact à l'adresse : scpi@aestiam.com.

Offre commerciale

Jusqu'au 15 avril 2026, **bénéficiez jusqu'à 1 part supplémentaire pour 15 parts souscrites des SCPI éligibles**, pour toute souscription réalisée directement auprès d'un conseiller Aestiam. Selon les conditions prévues au règlement de l'offre disponible sur www.aestiam.com.

Les chiffres clés.

au 31/12/2025

7,22 %

Taux de Rendement
Interne sur 20 ans

5,00 %

Performance Globale
Annuelle 2025

5,00 %

Taux de Distribution
2025

7 mois

De réserves
distribuables

DISTRIBUTION DU TRIMESTRE

Dividende brut par part
au 4^{ème} trimestre 2025

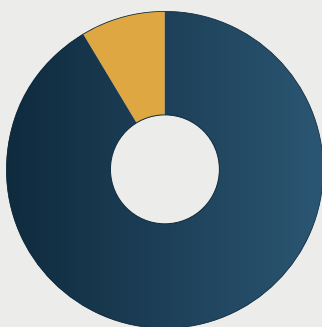
3,90 €

● **3,57 €**

Dividende net

● **0,33 €**

Distribution de
plus-values



Date de versement :

Perçu le 25/01/2026

HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS

Dividende brut (€/part) :

1T 2025 2T 2025 3T 2025 4T 2025

2,94 € 3,21 € 3,09 € 3,90 €

← Distribution brute en 2025 : 13,14 € →

1T 2024 2T 2024 3T 2024 4T 2024

3,00 € 3,09 € 3,09 € 3,87 €

← Distribution brute en 2024 : 13,05 € →

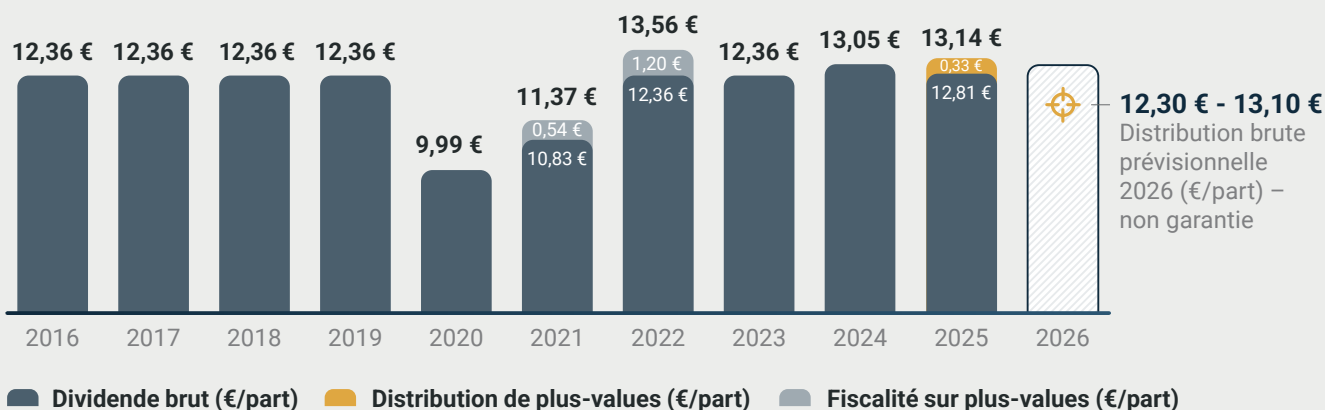
L'ENDETTEMENT



12 %

Ratio dettes et autres
engagements

ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION



⚠ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties. Le versement des dividendes n'est pas garanti. La distribution prévisionnelle, établie sur la base de projections et de simulations réalisées par Aestiam, ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ni de distribution.

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

Les chiffres clés. au 31/12/2025

207 M€

Valeur d'expertise

70

Biens immobiliers

95

Locataires

2,96 M€

Loyer quittancé
du trimestre

Répartition sectorielle et géographique

% de la valeur vénale des actifs



48 %

Bureaux



43 %

Commerces



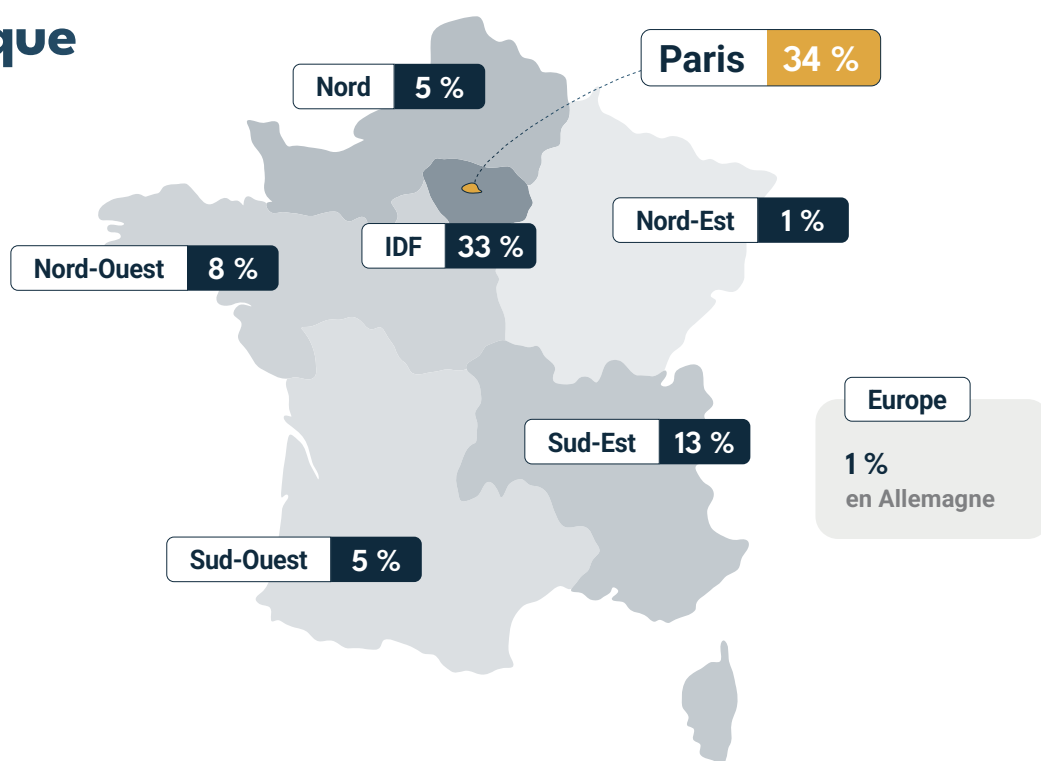
8 %

Hôtels/Séminaires



1 %

Locaux d'activités



WALB

2,51 ans

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

WALT

4,47 ans

Durée moyenne restante des baux avant
leur échéance finale.



Le Taux d'Occupation Financier (TOF)

TOF

88,14 %

11,86 %

- **84,20 %** de locaux occupés
- **2,55 %** de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,00 %** de locaux vacants sous promesse de vente
- **1,39 %** de locaux vacants en restructuration
- **11,86 %** de locaux vacants en recherche de locataire

LES MOUVEMENTS LOCATIFS



2 relocations

pour un loyer
de 100 K€

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Nantes (44)	338 m ²
Commerces	Montrouge (92)	126 m ²



4 libérations

pour un loyer
de 320 K€

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Melun (77)	555 m ²
Bureaux	Paris (75)	194 m ²
Commerces	Louveciennes (78)	165 m ²
Commerces	Montrouge (92)	126 m ²



1 renouvellement

pour un loyer
de 136 K€

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Levallois (92)	669 m ²

Les acquisitions du trimestre

Aucune acquisition sur ce trimestre

Les arbitrages du trimestre

Aucun arbitrage sur ce trimestre

Les chiffres clés.
au 31/12/2025

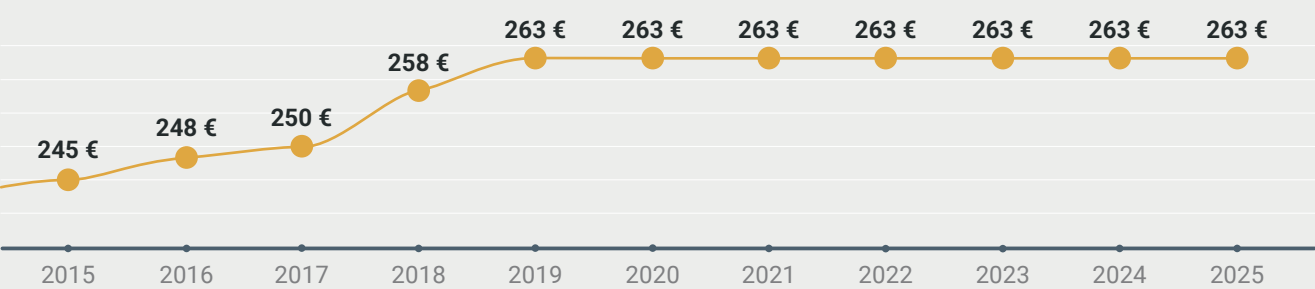
263 €
Prix de souscription

263 €
Prix de retrait

210
Nombre d'associés

211 M€
Capitalisation

ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION



Prix de souscription (€/part)

Prix de souscription applicable pour toute souscription d'un montant supérieur ou égal à 100 000 € jusqu'en 2017, puis supérieur à 250 000 €.

VALEUR DE RÉFÉRENCE PAR PART

au 31/12/2025	
Valeur de réalisation	241,82 €
Valeur de reconstitution <250K€	288,73 €
Valeur de reconstitution >250K€	271,41 €
au 31/12/2025	
Valeur IFI résident	255,05 €
Valeur IFI non-résident	252,54 €

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

LES MOUVEMENTS DE PARTS

	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Nombre total de parts	749 915	749 915	749 915	749 915	749 915
Nombre de parts souscrites	0	0	0	0	0
Retrait en nombre de parts	0	0	0	0	0
Parts en attente de retraits	104 068	105 643	105 643	105 643	105 643

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

LES FRAIS

Commission de souscription

6 % HT

Pour toute souscription inférieure à 250 K€.

0 %

Pour toute souscription supérieure ou égale à 250 K€.

Commission de retrait

0 %

Frais de cession des parts

77 € HT

Applicable en cas de cession gré-à-gré ou de mutation à titre gratuit (donation, succession, etc.).

Commission de gestion

6 % HT

Prélevée sur les produits locatifs HT encaissés et sur les produits financiers nets.

Commission d'investissement

3 % HT

Du montant des investissements réalisés, hors droits et hors taxes.

Commission de cession

0 %

Commission de suivi et de pilotage des travaux

0 %

Avertissements

Communication à caractère promotionnel. La SCPI est un investissement immobilier long terme, comportant des risques de perte de capital et de liquidité, des risques liés au marché immobilier et à la durabilité (ESG).

La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans.

Le rachat des parts n'est pas garanti et n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes ou de contrepartie à l'achat. La valeur des parts et les revenus distribués peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Le versement des dividendes n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties.

Pour plus de détails sur les risques, consultez la note d'information de la SCPI, disponible sur le site d'Aestiam.

Conditions

Conditions de souscription

Le prix de souscription est de 263 €, dont 110 € de prime d'émission. Pour les souscriptions d'un montant inférieur à deux cent cinquante mille (250 000) euros, une commission de souscription de 6 % HT (à laquelle s'ajoute la TVA au taux en vigueur) est appliquée en sus du prix de souscription, soit 15,78 euros HT (18,94 euros TTC) par part.

Le minimum de souscription est fixé à 1 part.

Les parts portent à jouissance à compter du 1^{er} jour du trimestre civil qui suit la souscription.

Conditions de retrait

Conformément aux règles des SCPI à capital variable, chaque associé peut demander le retrait de tout ou partie de ses parts.

Le retrait n'est possible que s'il existe, en face, des souscriptions permettant de compenser la demande. En pratique, la SCPI rembourse les parts dès qu'un nouvel investisseur souscrit un montant équivalent.

Le retrait s'effectue au prix de retrait en vigueur. Un associé ne peut avoir qu'un seul ordre de retrait en cours.

Les demandes doivent être adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'obtenir un accusé de réception. Elles sont inscrites dès réception sur un registre tenu par ordre chronologique et sont exécutées en fonction des souscriptions disponibles.

L'associé perd la jouissance de ses parts le dernier jour du mois précédant la réalisation effective du retrait.

Conditions de cession

La cession de parts peut également être réalisée de gré à gré entre un vendeur et un acheteur, qui en déterminent librement le prix. Les droits d'enregistrement doivent être réglés au Trésor public, ainsi que les frais de cession applicables.

Le cédant doit notifier la cession à Aestiam et fournir la preuve du règlement des droits d'enregistrement. Une fois le dossier complet reçu et l'agrément validé, Aestiam procède au transfert de propriété sur le registre des associés.

Capitalisation

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

Délai de jouissance

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

Performance Globale Annuelle (PGA)

La somme du taux de distribution et :

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

Prix de retrait

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

Ratio dettes et autres engagements

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

Report à nouveau (RAN)

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

Taux de Distribution (TD)

Résultat de la division du dividende brut versé au titre de l'année N (avant prélèvements obligatoires et toute fiscalité, y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable ;
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

Taux de Rendement Interne (TRI)

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

Taux d'Occupation Financier (TOF)

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

Valeur d'expertise

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

Valeur IFI

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

WALB

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

WALT

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.



www.aestiam.com

scpi@aestiam.com – 01 55 52 53 16 – 

Pierrevenus

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) - Siège social : 90 rue de Miromesnil, 75008 Paris - Date de création : 28 octobre 1988 - RCS PARIS n°348 480 849 - Échéance statutaire : 50 ans - N° visa AMF : SCPI 08-16 du 7 octobre 2008 - Capital statutaire maximum : 145 350 000 € - Type de SCPI : Diversifiée - Capital : Variable.

Société de Gestion de Portefeuille : Aestiam - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Siège social : 90 rue de Miromesnil, 75008 Paris - SASU au capital de 400 000 € - RCS PARIS n°642 037 162 - Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024.