

Bulletin trimestriel d'information

2^{ème} trimestre 2025 - BTI n°25-2

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025 et
relatif à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2025

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Au cours du premier semestre 2025, votre SCPI a poursuivi sa trajectoire stable dans un environnement économique toujours marqué par les taux d'intérêt élevés. La distribution du 2ème trimestre est en légère progression, atteignant 3,21€ par part, soit +0,27 € par rapport au trimestre précédent.

Côté valorisation, le patrimoine est resté globalement stable, illustrant la solidité des actifs en portefeuille. À fin juin, la valeur de reconstitution (pour les souscriptions inférieures à 250 K€) s'établit à 290,36€ par part, en hausse de +0,20% sur six mois. Cette valorisation met en évidence l'attractivité du prix de souscription (pour les souscriptions inférieures à 250 K€) au regard de la valeur de reconstitution, puisqu'il lui est inférieur de 2,9 %.

Le trimestre a été marqué par deux mouvements locatifs significatifs, accompagnés de revalorisations de loyers :

- Renégociation d'un bail portant sur un plateau de 1 411 m² à Levallois, occupé par une entreprise spécialisée dans le secteur informatique ;
- Relocation réussie d'un espace de 472 m² situé dans le 8^e arrondissement de Paris, désormais occupée par un administrateur de biens.

Ces opérations témoignent de la capacité de la SCPI à maintenir une gestion locative active, créatrice de valeur à travers une optimisation des loyers et une sécurisation des revenus.

Ces résultats confortent la pertinence du positionnement stratégique de Pierrevenus, orienté vers un immobilier de proximité, à taille humaine, en ligne avec les attentes des locataires comme des investisseurs. Ce positionnement contribue à la stabilité des revenus et à la préservation de la valeur du patrimoine dans la durée.

Assemblée Générale Mixte

Le 29 mai dernier, les associés de la SCPI Pierrevenus ont été convoqués en Assemblée Générale Mixte. Nous vous informons que toutes les résolutions ont été approuvées par une large majorité et ont approuvé entre autres, les comptes et l'affectation du résultat 2024 qinsi que les modifications statutaires proposées.

Par ailleurs, sur 8 associés ayant fait acte de candidature en qualité de membre du Conseil de Surveillance, les associés ont élu 7 membres. Le Conseil de Surveillance est donc composé de Monsieur Edouard CAILLIAU, Madame Elise CAILLIAU, Monsieur Xavier BENOIST, ABEILLE VIE représentée par Monsieur Etienne BASSOT, Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT, Monsieur Jean-Marie BESSON et Monsieur Adrien TESSIER.



Pierre BALLU
Directeur Général Adjoint

A partir d'octobre 2025, vos bulletins d'information vous seront mis à disposition sur le site Internet de la société de gestion et dans votre espace Extranet.

Un exemplaire papier peut vous être transmis gratuitement si vous en faites la demande à notre Service Relations clients : scpi@aestiam.com ou 01 55 52 53 16.



Votre SCPI en chiffres
au 30/06/2025

Capitalisation	211 M€
Prix de part <250 K€	281,94 €
Prix de part >250 K€	263 €
Prix de retrait	263 €
Nombre d'associés	215
Nombre d'actifs	70
Nombre de baux	102
Surface totale	62 749 m²
Dividende brut T2 2025	3,21 € par part
WALB	2,57 ans
WALT	4,22 ans
Valeur d'expertise	207 M€ (276,35 €/part)
Valeur de réalisation	182 M€ (243,27 €/part)
Valeur de reconstitution <250K€	205 M€ (272,94 €/part)
Valeur de reconstitution >250K€	218 M€ (290,36 €/part)

au 31/12/2024

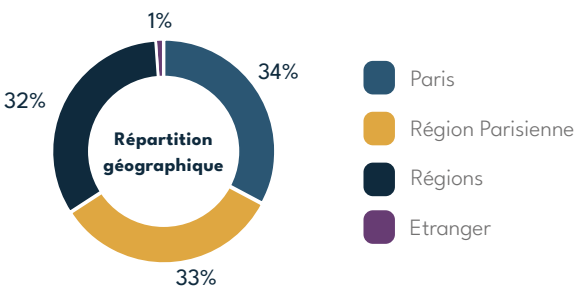
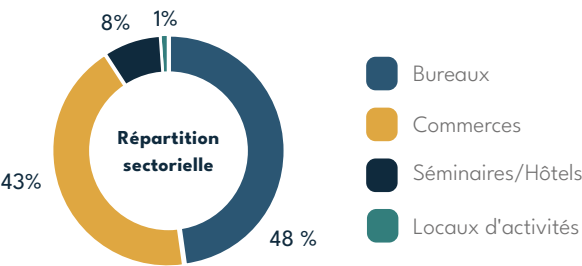
Performance globale annuelle (PGA) ⁽¹⁾ <250K€	4,63 %
Performance globale annuelle (PGA) ⁽¹⁾ >250K€	4,96 %
Taux de distribution <250K€	4,63 %
Taux de distribution >250K€	4,96 %
TRI à 20 ans	7,70 %
Report à Nouveau	74 jours/part
Valeur d'expertise ⁽²⁾	207 M€ (276,57 €/part)
Valeur de réalisation ⁽²⁾	183 M€ (243,96 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽²⁾ <250K€	217 M€ (289,79 €/part)
Valeur de reconstitution >250K€	204 M€ (272,40 €/part)
Rendement Global Immobilier	5,28 %

⁽¹⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1.

⁽²⁾ Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale de juin 2025.

Le patrimoine de votre SCPI

La répartition de votre patrimoine



Les mouvements locatifs du trimestre



4 relocations
pour un loyer de
909 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Levallois-Perret (92)	1 411 m²
Bureaux	Paris (75)	472 m²
Commerce	Paris (75)	218 m²
Bureaux	Clichy (92)	247 m²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Levallois-Perret (92)	1 411 m²
Commerce	Paris (75)	218 m²
Bureaux	Clichy (92)	247 m²

3 libérations
pour un loyer de
543 K€



2,57 ans
WALB
Durée résiduelle moyenne des baux
jusqu'aux prochaines échéances

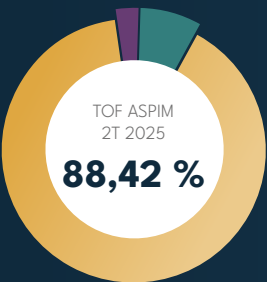


4,22 ans
WALT
Durée résiduelle moyenne des baux
jusqu'à échéance des baux



2 923 118 €
Loyers quittancés
Dédution faite des reports et franchises
le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



83,04 %	Locaux occupés
5,38 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,00 %	Locaux vacants sous promesse de vente
0,00 %	Locaux vacants en restructuration
11,58 %	Locaux vacants en recherche de locataire

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

Les acquisitions du trimestre

Typologie	Ville	Prix AEM	Surface	Locataires
-----------	-------	----------	---------	------------

Aucune acquisition ce trimestre.

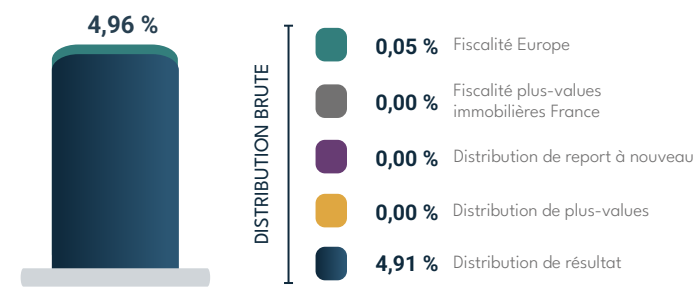
Les arbitrages du trimestre

Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition ou d'apport
-----------	-------	------------------	---------------------------------

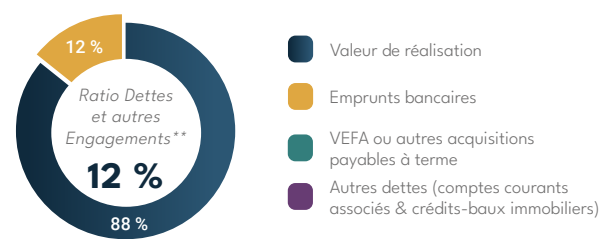
Aucun arbitrage ce trimestre.

Les performances de votre SCPI

Le Taux de Distribution* (TD) 2024 de votre SCPI



Le point sur l'endettement de votre SCPI au 30/06/2025



* Le Taux de distribution (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

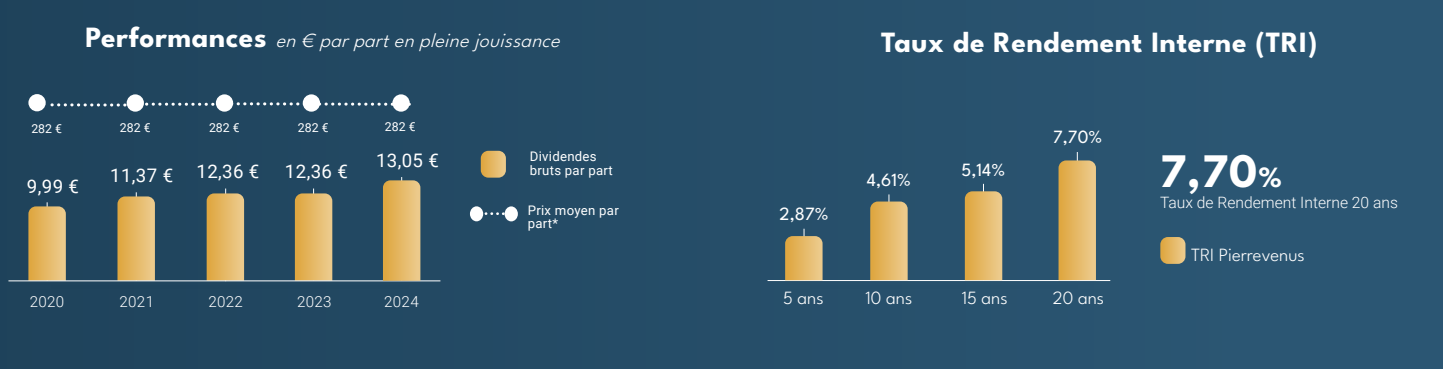
** Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur des actifs

Les dividendes en détail

	par part	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Date de versement			25/04/2025	25/07/2025		
Acompte courant		13,05 €	2,94 €	3,21 €		
Fiscalité Europe		0,12 €				
Acompte versé		12,93 €	2,94 €	3,21 €		
Distribution de plus-values						
Fiscalité plus-values immobilières France *						
Prévision 2025**		13,05 € - 13,15 €			Par part sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.	

* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant leur est versé.

** La distribution brute prévisionnelle repose sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion, et ne constitue pas une promesse de distribution.



A savoir

La dématérialisation, un geste pour la planète et pour votre épargne

Si votre dossier comporte une adresse e-mail, nous vous informons que nos échanges seront désormais dématérialisés. Au delà des différents avantages que nous connaissons déjà, ce mode de communication témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion durable et responsable.

Grâce à votre e-mail, vous aurez la possibilité de vous créer/connecter à votre compte extranet depuis notre site internet et d'accéder à tout moment à vos informations personnelles et documents importants (bulletins périodiques d'informations, bordereaux de distribution, Imprimé Fiscal Unique (IFU), etc.).

Vous gardez la possibilité d'arrêter la dématérialisation de nos échanges sur simple demande auprès de notre service relation clients. Cependant, nous vous informons que cette démarche entraînera la coupure d'accès à votre compte extranet.

Conditions de souscription et de retrait

Souscription

	Souscription < 250 000 €	Souscription > 250 000 €
Nominal	153,00 €	153,00 €
Prime d'émission	110,00 €	110,00 €
Commission de souscription de 6 % HT soit 7,20 % TTC	18,94 €	
	281,94 €	263,00 €

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion comporte :

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

b. D'autre part, une commission destinée à couvrir les frais de recherche d'études et de réalisation des investissements financés par les souscriptions ; cette commission réglée par la SCPI, est prélevée sur la prime d'émission, et est égale à 3 % HT (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) des investissements hors droits et hors taxes réalisés.

Les souscriptions et les versements sont reçus à l'adresse suivante AESTIAM Service Relations Clients – 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS. Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du trimestre suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

La Société de Gestion percevra une rémunération forfaitaire de 6 % HT sur les recettes locatives brutes hors taxes encaissées et les produits financiers nets de la société pour en assurer la gestion.

Conditions et modalités de retrait

Tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire,

toute demande de retrait doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle est, dès réception, inscrite sur un registre des retraits et prise en considération par ordre chronologique d'inscription. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois qui suit son retrait effectif de ses parts sur le registre des associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé conformément à l'article 13.1 des statuts (consultable sur notre site internet).

Un droit fixe de 15,24 € HT (soit 18,29 € TTC) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

Cession de parts sans intervention de la société de gestion : cession de gré à gré

Les conditions de cession sont librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 "déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte" enregistré auprès des services fiscaux après acquittement des droits d'enregistrement de 5 % au Trésor, et le cas échéant, des droits afférents à la plus-value, s'il y a lieu (formulaire 2048).

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 77 € HT (soit 92,40 € TTC) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts cédées.

Transfert de parts

Tout transfert de parts qui fait suite à une succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision (...) doit être signifié par un acte à la société de gestion. Des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 77 € HT (soit 92,40 € TTC) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.



Pierre(papier).

Retrouvez l'ensemble de nos documents au format numérique sur notre site internet www.aestiam.com

Les mouvements de parts

	Année 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Capitalisation	211 431 035 €	211 431 035 €	211 431 035 €		
Nombre total de parts	749 915	749 915	749 915		
Souscriptions (nombre de parts)	0	0	0		
Retraits (nombre de parts)	0	0	0		
Parts en attente de retrait	104 068	105 643	105 643		

Fiscalité

Revenus Fonciers

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire «micro-foncier» est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue, lorsque les revenus de ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI au titre du placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % pour les personnes physiques.

Revenus de source étrangère

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers des actifs situés à l'étranger perçus

par la SCPI sont imposés dans le pays de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition. Pierrevenus est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

Plus-values sur cession de parts sociales

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de cet impôt. Les valeurs de l'IFI sont données à titre indicatif par la Société de Gestion. Chaque porteur de parts peut déterminer et retenir une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnel et sous sa responsabilité. Valeur IFI résident au 31/12/2024 : 248,31 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2024 : 245,93 €