

# Pierrevenus

SCPI à capital variable

## Note d'information & Statuts



©mm/aestiam/16112020

9 rue de Téhéran - 75008 PARIS - 01 78 95 72 00 - [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)  
S.A. au capital de 400 000 € - 642 037 162 RCS PARIS

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

## Aestiam

9 rue de Téhéran - 75 008 PARIS 01 78 95 72 00 [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

S.A. au capital de 400 000 € - 642 037 162 RCS PARIS

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

# Pierrevenus

SCPI à capital variable

## Note d'information

Mise à jour de juillet 2021

 Aestiam



# Table des matières

Préambule .....	6	CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ .....	16
Risques .....	6	A- Régime des Assemblées Générales.....	16
Introduction .....	7	1- Participation .....	16
Historique.....	7	2- Convocation .....	16
Objectifs & politique d'investissement .....	7	3- Quorum .....	16
Modification de la stratégie d'investissement .....	7	4- Majorité .....	16
Procédure d'évaluation de la SCPI .....	7	5- Ordre du jour .....	16
Recours à l'emprunt.....	8	6- Information des associés .....	16
Responsabilité des Associés.....	8	B- Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices .....	17
Principaux facteurs de risque pour les investisseurs .....	8	C- Dispositions statutaires concernant les provisions pour gros entretiens .....	17
Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement .....	8	D- Dispositions destinées à protéger les droits des associés 17	
<b>CHAPITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b> .....	<b>9</b>	E- Modalités d'information des associés.....	17
A- Parts sociales - Variabilité du capital.....	9	F- Régime Fiscal .....	17
1- Capital social .....	9	<b>CHAPITRE V : LA SOCIÉTÉ ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b> <b>21</b>	
2- Valeur nominale .....	9	A- La société – PIERREVENUS.....	21
3- Forme des parts .....	9	B- Administration de la société de gestion.....	21
4- Prime d'émission .....	9	C- Conseil de Surveillance .....	22
5- Souscription minimum .....	9	D- Commissaire aux comptes .....	22
6- Information des associés .....	9	E- Expert Immobilier.....	22
B- Modalités de calcul du prix de souscription.....	9	F- Dépositaire.....	22
1- Détermination du prix de la part.....	9	G- Information .....	22
2- Calcul du prix d'émission.....	10	<b>PERSONNE RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION</b> .....	<b>23</b>
3- Information complémentaire .....	10	<b>VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS</b> .....	<b>23</b>
C- Modalités de souscription et de versement .....	11		
1- Composition du dossier remis à tout souscripteur .....	11		
2- Lieu de souscription - Modalités de versement Jouissance des parts.....	11		
D- Détail des conditions de souscription depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 2019.....	11		
<b>CHAPITRE II : MODALITÉS DE RETRAIT ET DE CESSIION DE PARTS</b> .....	<b>12</b>		
A- Dispositions générales .....	12		
B- Modalités de retrait des parts.....	12		
1- Opérations de retrait .....	12		
2- Modalités de retrait .....	12		
3- Registre des retraits.....	12		
C- Cession des parts sans intervention de la société de gestion .....	12		
1- Dispositions générales .....	12		
2- Pièces à retourner à la société .....	13		
D- Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art.L214-93 du code monétaire et financier .....	13		
1- Registre des ordres .....	13		
2- Confrontation et prix d'exécution.....	13		
3- Délai de versement des fonds.....	14		
4- Jouissance des parts.....	14		
5- Transmission des ordres d'achat et de vente .....	14		
6- Couverture des ordres .....	14		
7- Blocage du marché.....	14		
<b>CHAPITRE III : FRAIS</b> .....	<b>15</b>		
A- Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion .....	15		
B- Commission de gestion .....	15		
C- Commission de souscription .....	15		
D- Commission de cession de parts, à titre gratuit .....	15		

## Préambule

---

### **Avertissement à l'investisseur**

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments suivants :

- › Il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 10 ans.
- › La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - › Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation ;
  - › Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement ;
  - › De la durée du placement.

La SCPI Pierrevenus, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, a été autorisée par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2021, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de vingt pour cent (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.

## Risques

---

Les parts de SCPI classiques sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur).

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Introduction

La SCPI PIERREVENUS est une société à capital variable, faisant publiquement appel à l'épargne. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions du Code Monétaire et Financier, du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents et ses statuts. (ci-après « la Société »).

### Historique

La société PIERREVENUS a été constituée le 28 Octobre 1988 sous forme de SCPI, 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).

Les fondateurs ont souscrit leurs parts entre le 03/10/1988 et le 30/12/1988 au prix de 190,58 € (1 250 F) chacune, qui ont toutes été libérées intégralement à la souscription, à savoir :

- › Madame Nelly BEAUFILS 25 002 parts
- › Madame Anne Marie CAILLIAU 16 481 parts
- › Monsieur Alain BEAUFILS 1 part
- › Monsieur Roger BESSON 16 477 parts
- › Monsieur Olivier BESSON 2 660 parts
- › Monsieur Jean Marie BESSON 2 629 parts
- › Monsieur Jean Claude CAILLIAU 1 part

La Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION a repris la gérance de la SCPI à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008 par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2008 (la « Société de Gestion »).

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.

Au 31 décembre 2020, le capital social est de 112 206 834,00 €, il est divisé en 733 378 parts de 153 € de nominal souscrites par 205 associés.

Ce montant a été approuvé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2021.

### Objectifs & politique d'investissement

Les objectifs de la Société en matière d'investissement sont la sécurité et la rentabilité.

A cet effet, il sera recherché une répartition équilibrée des actifs, tant en volume que par nature de locaux ou activité des locataires.

La SCPI PIERREVENUS est destinée à constituer un patrimoine immobilier diversifié propre à assurer un objectif de distribution d'un dividende potentiel, objectif de gestion non garanti. La Société de Gestion entend poursuivre la politique d'investissement qu'elle a choisie dès l'origine en sélectionnant ses acquisitions dans des murs de Magasins, des Bureaux et dans des locaux destinés à l'hôtellerie et aux séminaires professionnels, situés à PARIS, en Région Parisienne, en Province et dans de grandes métropoles de la zone euro.

L'acquisition de ces murs pourra se réaliser par acquisition directe de murs d'immeuble achevés, en état futur d'achèvement ou à construire, ainsi que par acquisition de parts de sociétés de personnes (principalement des SCI) ou toutes autres sociétés autorisées par la législation et la réglementation en vigueur.

Le patrimoine immobilier se compose au 31 décembre 2019 de 78 immeubles, représentant une surface totale de 67 004,77 m<sup>2</sup> répartis en :

- › 48 % de bureaux
- › 18 % de boutiques
- › 20 % de locaux commerciaux/activités
- › 14 % de hôtels/séminaires.

A cette même date, la répartition géographique s'établit comme suit :

- › 32 % à Paris,
- › 37 % en Région Parisienne,
- › 30 % en Province,
- › 1 % à l'Etranger (Allemagne).

Ces immeubles ont vocation à être donnés en location, en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise.

Dans les conditions définies aux articles L214-114 dernier alinéa et R214-1573 du Code monétaire et financier, la Société pourra céder des éléments du patrimoine immobilier afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Le taux de rendement pourra évoluer sensiblement selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Il est rappelé par ailleurs que la rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus générés mais également en fonction de la valeur de revente des parts.

La Société s'interdit, en principe, d'acquérir des immeubles appartenant à ses fondateurs ou à des sociétés de leur Groupe. Si le cas se produisait néanmoins, l'acquisition serait placée sous le régime légal des apports en nature et ferait l'objet d'une expertise préalable par un expert immobilier indépendant accepté par l'autorité des marchés financiers.

Les moyens pour acquérir ces actifs sont les capitaux collectés et le recours à l'emprunt pour un montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des Associés, comme cela est détaillé dans « Recours à l'emprunt » ci-après.

### Modification de la stratégie d'investissement

Cette stratégie d'investissement pourra être modifiée, sur décision de la société de gestion, en fonction de l'évolution : des dispositions de la réglementation régissant les investissements, la location, l'engagement de travaux ou toutes activités exercées sur le patrimoine de la Société. La société de gestion portera ces modifications à la connaissance des associés par tout moyen approprié.

### Procédure d'évaluation de la SCPI

L'évaluation des valeurs des actifs de la SCPI est effectuée chaque année par un expert immobilier nommé préalablement conformément aux articles 422-235 et 422-247 du Règlement Général AMF. Il procède à une évaluation complète du patrimoine de la SCPI soit sous forme d'expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- › La méthode par compensation 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.

L'évaluation des actifs difficiles à évaluer est faite selon prise en compte des éléments relatifs au lieu de situation de l'immeuble, de ses caractéristiques et des références de marché.

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.

## Recours à l'emprunt

La Société est autorisée par l'Assemblée Générale des Associés à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum, permettant l'achat de nouveaux biens immobiliers et de pouvoir ainsi bénéficier d'une part, de l'effet de levier généré par le crédit, et d'autre part, des déductions fiscales induites.

La SCPI Pierrevenus, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, a été autorisée par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2021, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de vingt pour cent (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.

## Responsabilité des Associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier aux dispositions statutaires et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles et éléments du patrimoine immobilier dont elle est propriétaire.

## Principaux facteurs de risque pour les investisseurs

Les parts de SCPI classiques sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur).

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Risque de liquidité** : L'existence d'un marché secondaire tenu par la Société de Gestion ou encore la possibilité d'une cession sur le marché de gré à gré peuvent permettre à l'associé de céder ses parts en cours de vie du produit, mais ne lui garantissent pas de récupérer l'intégralité de la valeur d'acquisition. La sortie du produit n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

**Risque de marché** : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque de perte en capital** : Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti, ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque de variation de revenus** : la rentabilité d'un placement en parts de Société est d'une manière générale fonction (i) des dividendes potentiels versés, dépendant des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée du placement, (ii) du montant de capital perçu, soit lors de la revente des parts ou le cas échéant de la liquidation de la Société. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

**Risque de modification de la réglementation fiscale** : le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans le pays dans lesquels elle détiendra des actifs suivant conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Néanmoins, en cas d'existence d'une convention fiscale, des mécanismes de crédit d'impôt sont mis en œuvre afin d'éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne applicable aux résidents fiscaux français tout

en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus imposés en France. **Risque de taux** : la Société peut recourir à l'endettement bancaire pour financer ses investissements pour un montant maximal indiqué au paragraphe « Recours à l'emprunt ». Les prêts seront soumis au paiement d'un intérêt calculé par application d'un taux fixe ou variable et, dans ce dernier cas, des instruments de couverture de type cap (plafond) pourront être souscrits.

En tout état de cause, l'acquisition d'immeubles financée par recours à un financement bancaire expose la Société à un risque de variation de taux donc de majoration du coût de financement. L'objectif est de contracter des financements dont le coût est couvert par le montant des loyers de l'actif financé.

## Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

La sélection des actifs (immeubles, parts de sociétés) que la Société entend acquérir se fait après réalisation des audits techniques, locatifs et juridiques par la société de gestion, avec le concours des conseils externes, à savoir les notaires, avocats, bureau d'études, architectes et tout professionnel compétent qui serait nécessaire pour réaliser ces audits. L'acquisition devient définitive à la signature de l'acte notarié. A l'issue de cette signature, la Société devient propriétaire et bailleur de l'immeuble. A ce titre, elle supporte la responsabilité attachée à ces qualités à l'égard de tous tiers (notamment locataires, riverains, collectivités territoriales, administrations compétentes).

L'acquisition réalisée partiellement ou totalement avec un contrat de prêt bancaire impliquera pour la Société de respecter les engagements contractuels pris dans ce contrat, dont principalement le respect de l'échéancier du remboursement du capital, des intérêts et accessoires.

Les contrats de prêts seront souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang situés en France.

Toute opération contractuelle conclue en France est soumise à la Loi française et toute opération d'acquisition d'un actif immobilier dans l'Union Européenne est soumise à la loi locale applicable.



# CHAPITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## A- Parts sociales - Variabilité du capital

### 1- Capital social

Le capital effectif pourra être augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par de nouveaux associés, sans que l'Assemblée Générale Extraordinaire ait eu à les décider préalablement et ceci jusqu'au montant de 145350000€, à condition que les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois soient investies ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

Lorsque le capital plafond de 145350000€ sera atteint (sans qu'il y ait obligation toutefois d'atteindre ce montant dans un délai déterminé), l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décidera le cas échéant de fixer un nouveau capital statuaire maximum, ou bien de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement

### 2- Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de 153€. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

### 3- Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables. A la demande de l'Associé, des attestations représentatives des parts sociales pourront être établies au nom de chacun des Associés. Précision étant ici faite que ces attestations sont incessibles.

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur mise en jouissance.

### 4- Prime d'émission

La valeur nominale de la part de 153€, est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

Le montant de cette prime d'émission a pour effet de contribuer à préserver les droits des associés anciens en fonction de la valorisation du patrimoine

Pour chaque augmentation de capital, le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et indiqué sur le bulletin d'information.

### 5- Souscription minimum

La souscription minimum est d'une part.

### 6- Information des associés

La Société de Gestion mentionnera dans chaque bulletin d'information les mouvements du capital intervenus dans le cadre de la variabilité du capital (souscription et retrait).

## B- Modalités de calcul du prix de souscription

### 1- Détermination du prix de la part

Conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de la société de gestion, les différentes valeurs suivantes de la société :

- › valeur comptable,
- › valeur de réalisation,
- › valeur de reconstitution.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.

Le prix d'émission comprend :

- › la valeur nominale
- › la prime d'émission qui permet l'amortissement des frais de constitutions, de réalisation d'augmentation de capital en ce compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de patrimoine immobilier locatif (frais de notaire, droits d'enregistrement, TVA non récupérable).

Une fois par an, la Société de Gestion s'assure que le prix d'émission reflète aussi fidèlement que possible la valeur des actifs de la SCPI. Elle détermine le prix d'émission sur la base de la valeur de reconstitution de la Société qui comprend :

- a. La valeur de réalisation qui est égale à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs résultant d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant, accepté par l'AMF et nommé par l'Assemblée Générale des Associés pour 5 ans. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par l'expert chaque année. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.
- b. Les frais divers et droits de mutation afférents à la reconstitution du patrimoine.
- c. La commission de souscription est :
  - › 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 250000€ est égale à 6% HT (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur), du montant prime d'émission incluse, de la souscription.

- › et 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 + TVA au taux en vigueur des investissements hors droits et hors taxes réalisés. Etant précisé que cette commission ne sera due sur les investissements réalisés qu'en cas d'excédent de la collecte nette depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sur la masse des investissements HD/HT réalisés depuis cette même date.

## 2- Calcul du prix d'émission

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers.

Calcul des valeurs au 31 décembre 2019 :

Pour établir la valeur de reconstitution de la part, la société de gestion tient compte des éléments suivants :

(en €)	Pour 731 929 parts	Pour une part
<b>VALEUR DE REALISATION</b>		
Valeur expertisée du patrimoine HD	200 472 000,00	
+ Valeur nette des autres actifs	- 20 475 876,89	
	<b>179 996 123,11</b>	<b>245,92</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>		
Valeur de réalisation	179 996 123,11	
+ Frais et droits d'acquisition de la valeur hors droits du patrimoine	14 241 458,00	
+ Commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche d'étude et de réalisation des investissements de 3 % HT	6 007 347,87	
	<b>200 244 928,98</b>	<b>273,59</b>
+ Commission de souscription de 6 % HT soit 7,20 % TTC (pour toute souscription inférieure à 250 000 €)	14 417 634,89	
	<b>214 662 563,87</b>	<b>293,28</b>

Le prix de souscription correspond sensiblement à la « valeur de reconstitution » telle que définie à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier.

**Le prix de souscription de la part, défini selon les critères ci-dessus est fixé par la société de gestion à 281,94 € par part pour les souscriptions inférieures à 250 000 € et à 263,00 € par part pour les souscriptions supérieures à 250 000 €.**

Par ailleurs, compte tenu des acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2019, et du nombre de parts souscrites, la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2019 s'élève à 214 662 563,87 € pour 731 929 parts soit 293,28 € par part. Cette valeur a été approuvée par les associés lors de l'Assemblée Générale de juin 2020.

Conformément à l'article 13 point 1 des statuts, tout retrait s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur soit 281,94 € diminuée de la commission de souscription versée à la société de gestion de 6 % HT soit 7,20 % TTC équivalent à 18,94 €, soit une valeur de retrait de 263,00 € par part.

## 3- Information complémentaire

### a. Offres de retrait et cession de part du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2019, la société de gestion a enregistré la souscription de 22 012 parts et 30 parts en retrait. Par conséquent, le capital social a été augmenté au 31 Décembre 2019 de 21 982 parts au nominal de 153,00 €, soit 3 363 246 €.

### b. Evolution du prix de la part

(en €)	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription (pour toute souscription inférieure à 250 000 €)	du 01/01/2015 au 31/12/2015 262,64	du 01/01/2016 au 30/06/2016 262,64 du 01/07/2016 au 31/12/2016 265,86	du 01/01/2017 au 30/06/2017 265,86 du 01/07/2017 au 31/12/2017 268,00	du 01/01/2018 au 30/06/2018 268,00 du 01/07/2018 au 31/12/2018 276,58	du 01/01/2019 au 30/06/2019 276,58 du 01/07/2019 au 31/12/2019 281,94
Prix moyen pondéré de la part <sup>(1)</sup> (pour toute souscription inférieure à 250 000 €)	245,01	245,89	248,27	253,15	263,62
<b>Dividende versé au titre de l'année</b>	<b>12,60</b>	<b>12,36</b>	<b>12,36</b>	<b>12,36</b>	<b>12,36</b>
Taux de distribution sur prix de souscription	4,80 %	4,70 % <sup>(a)</sup> 4,65 % <sup>(b)</sup>	4,65 % <sup>(c)</sup> 4,61 % <sup>(d)</sup>	4,61 % <sup>(e)</sup> 4,47 % <sup>(f)</sup>	4,37 % <sup>(g)</sup> 4,38 % <sup>(h)</sup>
Taux de distribution sur prix moyen pondéré de la part	5,14 %	5,03 %	4,98 %	4,88 %	4,69 %

<sup>(1)</sup> le prix moyen pondéré de la part est le prix moyen au titre de l'exercice des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions & souscriptions)

<sup>(a)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/01/2016 au 30/06/2016

<sup>(b)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/01/2017 au 30/06/2017

<sup>(c)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/01/2018 au 30/06/2018

<sup>(d)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/01/2019 au 30/06/2019

<sup>(e)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/07/2016 au 31/12/2016

<sup>(f)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/07/2017 au 31/12/2017

<sup>(g)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/07/2018 au 31/12/2018

<sup>(h)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/07/2019 au 31/12/2019

## C- Modalités de souscription et de versement

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des investisseurs dans le cadre des souscriptions réalisées en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, et aucun investisseur ne bénéficie d'un traitement préférentiel. Ainsi tout porteur de parts bénéficie du même niveau d'information sur tout sujets portant sur la SCPI.

De ce fait, s'agissant du traitement équitable des investisseurs, la Société de Gestion de la SCPI a mis en place des procédures visant à respecter l'équité entre investisseurs.

### 1- Composition du dossier remis à tout souscripteur

Préalablement à toute souscription, est remis un dossier complet sur un support durable au sens de l'article 422-197 et de l'article 314-5 du Règlement Général AMF, comprenant :

- › Le document d'informations clés,
- › Les statuts de la Société,
- › La note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, actualisée le cas échéant,
- › Le bulletin de souscription comprenant les indications prévues par l'instruction AMF DOC-2019-04,

Le dernier rapport annuel, et le dernier bulletin semestriel sont fournis sur un support durable au sens de l'article 314-5 précité ou mis à disposition sur un site internet aux souscripteurs préalablement à la souscription conformément à l'article 422-226 du RGAMF.

Un exemplaire papier des documents ci-dessus mentionnés sera fourni gratuitement aux investisseurs qui le demandent.

Le versement ne peut être encaissé par la Société que s'il est accompagné du bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire comprenant la mention en toutes lettres du nombre de titres souscrits.

Dans le cas inverse, la Société n'est que dépositaire du versement qu'elle restitue au souscripteur si ce dernier n'a pas fait parvenir son bulletin de souscription.

A la demande d'un associé, une attestation nominative de parts, signée par la Société de Gestion, pourra lui être délivrée, précision étant faite ici que l'attestation est incessible. Les attestations nominatives de parts doivent être obligatoirement restituées à la Société avant toute cession, retrait ou transfert de parts.

#### Agrément

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée doit recueillir le consentement préalable de la Société de Gestion. Le dépôt de la souscription par le souscripteur ou son mandataire accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêt dans les deux jours de la décision de la Société de Gestion.

Pour faciliter le développement de la Société, cette procédure d'agrément ne sera mise en œuvre qu'exceptionnellement.

## 2- Lieu de souscription - Modalités de versement Jouissance des parts

#### Lieu de souscription

Au siège de la Société de Gestion  
9, rue de Téhéran à PARIS (75008)

#### Modalités de versement

Totalité au comptant, soit :

- › le nominal des parts
- › la prime d'émission, dont 3% HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) de commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche d'études et de réalisation des investissements, étant précisé que cette commission ne sera due sur les investissements réalisés qu'en cas d'excédent de la collecte nette depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sur la masse des investissements HD/HT réalisés depuis cette même date.
- › la commission de 6% HT (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) pour toutes souscriptions inférieures à 250 000€.

#### Date d'entrée en jouissance

Sauf décision modificative de l'Assemblée Générale Ordinaire, les parts portent jouissance au premier jour du trimestre civil qui suit la souscription et son règlement.

## D- Détail des conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et jusqu'à nouvel avis, les conditions de souscription sont les suivantes :

#### Jouissance des parts :

Le premier jour du trimestre civil qui suit la souscription et son règlement.

#### Prix :

	Souscription inférieure à 250 000€	Souscription supérieure à 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€	
	<b>281,94€</b>	<b>263,00€</b>

#### Commission de souscription :

- 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. Etant précisé que cette commission ne sera due sur les investissements réalisés qu'en cas d'excédent de la collecte nette depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sur la masse des investissements HD/HT réalisés depuis cette même date.

Les parts doivent être libérées en totalité à la souscription.

Les modifications du prix de souscription seront annoncées dans le bulletin d'information et feront l'objet d'une actualisation du présent document et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance...).

## CHAPITRE II : MODALITÉS DE RETRAIT ET DE CESSIION DE PARTS

### A- Dispositions générales

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement de la société dispose de deux moyens :

- › le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion.
- › la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion.

Afin de garantir aux associés un traitement équitable des ordres, la société de gestion accomplit les démarches ci-après en conformité avec les articles 422-204 à 422-222 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

**PIERREVENUS ne garantit pas la revente des parts.**

### B- Modalités de retrait des parts

#### 1- Opérations de retrait

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

Le capital social ne peut toutefois, par l'effet des retraits tomber au-dessous du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier de 760 000€.

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante, l'assemblée générale des associés pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation.

#### 2- Modalités de retrait

L'associé souhaitant se retirer doit adresser les pièces suivantes à la Société de gestion (formulaire de retrait, une copie recto-verso de la pièce d'identité du demandeur, un RIB comportant les codes BIC et IBAN)

Cette demande de retrait se fera par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, trois situations peuvent se présenter :

- 1- Conformément à l'article 13§1 des statuts, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur soit 281,94€ diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6% HT soit 7,20% TTC équivalent à 18,94€, soit une valeur de retrait à la date de l'actualisation de la présente note de 263,00 € par part.
- 2- Il n'y a pas 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 calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine arrêtés au 31 décembre 2019 est de 245,92€ par part. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

Elle restera valable jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice 2020.

- 3- S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L214-93 du Code monétaire et financier représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L214-114 du Code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

Un droit fixe de 15,24€ quel que soit le nombre de parts remboursées est prélevé par la Société de Gestion.

Les parts de l'associé retrayant seront annulées. Tout remboursement des parts sera considéré comme réalisé à la date de l'inscription de l'annulation des parts sur le registre des transferts.

Les parts cessent de participer aux distributions de revenus à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des retraits.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandés leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

La Société de Gestion informe dans chaque bulletin d'information, des mouvements dans le cadre de la variabilité du capital.

De plus, en cas de mouvement significatif, une information particulière sera diffusée entre deux bulletins.

#### 3- Registre des retraits

Figuretront dans ce registre les demandes de retrait portées à la connaissance de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Leur inscription est effectuée dès réception et elles sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

## C- Cession des parts sans intervention de la société de gestion

### 1- Dispositions générales

Quelques soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe.

Deux cas peuvent se présenter :

- › le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre
- › le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la société de gestion, sauf pour les cas particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5% du prix cédant) et les frais de transfert dont les modalités sont rappelées dans le bulletin d'information.

Le cédant doit transmettre par courrier la cession à la société de gestion (et lui remettre les attestations nominatives représentant les parts cédées s'il en a été établies), ainsi que la justification du paiement au trésor public des droits d'enregistrement.

A réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Les parts cédées, cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois suivant la cession, pour le cédant.

L'acheteur a droit aux revenus au premier jour du trimestre qui suit la souscription et son règlement.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

Un droit fixe de 15,24€TTC quel que soit le nombre de parts cédées, est perçu par la société de gestion pour frais de constitution de dossier.

## 2- Pièces à retourner à la société

Pour toute demande de transfert de parts, les attestations nominatives doivent être restituées à la société. Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera sur présentation :

- › d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre des parts transférées ;
- › d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

## D- Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art. L214-93 du code monétaire et financier

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société, prévu par l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

Les Associés ont la faculté de donner mandat à la Société de Gestion de céder les parts de la Société dont ils sont propriétaires ou d'acquérir des parts sociales de la Société, conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

A cet effet, l'Associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (« 5. transmission des ordres »). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

## 1- Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité de l'ordre court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation.

A réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres.

Les ordres sont inscrits sur le registre verticalement, par ordre de prix décroissant à l'achat et par ordre de prix croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix. A l'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- › augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- › augmente la quantité de parts ;
- › modifie le sens de son ordre.

## 2- Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heures fixes pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le 20 de chaque mois à 12h.

Si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent.

En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin d'information et du site Internet ([www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés.

La durée de validité court à compter de la date d'inscription sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes sont rendues publiques le jour de l'établissement du prix sur notre site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs.

### 3- Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de 15 jours à compter de la réalisation de la transaction.

### 4- Jouissance des parts

Pour le cédant, les parts cédées, cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois suivant la cession.

L'acheteur a droit aux revenus à la même date, soit le premier jour du mois suivant l'achat des parts.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

### 5- Transmission des ordres d'achat et de vente

Pour les vendeurs :

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre de vente précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres de vente doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres.

L'ordre doit être accompagné de la copie recto-verso de la carte nationale d'identité du ou des signataires ainsi que de la copie du bulletin de souscription ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la Société de Gestion pour son compte.

### Pour les acheteurs :

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre d'achat précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres d'achat doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres.

L'ordre doit être accompagné du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance de la clientèle et déclaration de provenance de fonds ».

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement aux taux en vigueur (5% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts) et la commission de cession de 5% HT sur la valeur de marché à majorer de la TVA en vigueur soit 6% TTC pour un taux de TVA de 20%.

La Société de Gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

### 6- Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit :

- › par virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, reçu au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.
- › par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçu au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

Dans tous les cas, la Société de Gestion restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

### 7- Blocage du marché

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers sans délai.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L214-114 du Code Monétaire et Financier.

## CHAPITRE III : FRAIS

---

### A- Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

---

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices ainsi que les frais de publicité, d'impression des documentations, de convocation aux Assemblées Générales.

Par contre, la Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, et éventuellement le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte et de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, les honoraires de l'expert immobilier et du dépositaire, les frais d'expertises et de contentieux, les assurances, les frais d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles, les impôts, consommation d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges afférentes.

### B- Commission de gestion

---

La Société de Gestion percevra une rémunération forfaitaire de 6% HT (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) sur les recettes locatives brutes hors taxes encaissés et les produits financiers nets de la société pour en assurer la gestion.

La société de gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, ainsi que les frais de publicité, d'impression des documentations, de convocation aux Assemblées Générales.

### C- Commission de souscription

---

La Société de Gestion percevra une commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, comportant deux parties :

- › 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.
- › 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 + TVA au taux en vigueur, des investissements hors droits et hors taxes réalisés. Etant précisé que cette commission ne sera due sur les investissements réalisés qu'en cas d'excédent de la collecte nette depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sur la masse des investissements HD/HT réalisés depuis cette même date.

Elle ne s'applique donc pas aux souscriptions venant compenser un retrait, celles-ci n'ayant pas à être investies.

### D- Commission de cession de parts, à titre gratuit

---

- › Lors des cessions, pour lesquelles il faut prévoir un droit d'enregistrement de 5% ou des retraits, une commission de 15,24 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) lui sera versée, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier.
- › La société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires s'élevant à 77 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) lors de l'ouverture des dossiers de succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision....

# CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## A- Régime des Assemblées Générales

### 1- Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant être son conjoint ou un autre associé.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer le nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé qui en fait la demande à la Société peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire, et selon les modalités prévues par les articles L214-105, R214-141 à R214-143 du Code Monétaire et Financier. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'assemblée générale, au moins 15 jours avant la tenue de la dite assemblée.

### 2- Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- › par le conseil de surveillance
- › par un commissaire aux comptes
- › par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social
- › par les liquidateurs.

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. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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.

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

### 3- Quorum

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés réunissant :

- › Pour l'assemblée générale ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital
- › Pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1<sup>ère</sup> convocation de l'assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

### 4- Majorité

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sauf celles concernant la nomination du conseil de surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

### 5- Ordre du jour

L'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la société de gestion ou à son défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée.

Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera les dispositions de l'article R214-138II du Code Monétaire et Financier.

### 6- Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'assemblée, il est joint une brochure contenant :

- › le rapport de la société de gestion
- › le ou les rapports du conseil de surveillance
- › le ou les rapports des commissaires aux comptes
- › S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue à l'article L 214-103 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes
- › La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du conseil de surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

#### a. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-105 du code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la société de gestion trois jours au moins avant la réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés, comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

#### b. Consultation par correspondance

La société de gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des assemblées générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une assemblée générale.

#### c. Disposition commune relative à la télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R214-138, R214-143 et R214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le retour à la voie postale.



## B- Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions dont les provisions pour grosses réparations représentant 3% du montant des immeubles et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'assemblée générale ordinaire détermine le montant des bénéfices distribués aux associés, à titre de dividende, le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

A la fin ou en cours d'exercice, conformément aux statuts, la société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'une situation comptable certifiée par un commissaire aux comptes fasse apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et, compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les acomptes sont calculés prorata temporis pour chaque associé et un solde est versé en même temps que le 4ème trimestre de chaque année.

## C- Dispositions statutaires concernant les provisions pour gros entretiens

Les dépenses de gros entretien ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles.

Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme prévisionnel pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années.

La provision pour gros entretien correspond à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions, le cas échéant.

## D- Dispositions destinées à protéger les droits des associés

### Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit sur rapports du commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

La société s'engage préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

### Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du code monétaire et financier. En vertu des dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 du même code (établissement de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Les statuts de la société prévoient la limitation des responsabilités de chaque associé au montant de sa part dans le capital ce qui permet conformément à la loi n°2003-706 du 1<sup>er</sup> Août 2003 de sécurité financière le démarchage des parts de la SCPI.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du règlement général de l'autorité des marchés financiers qui stipule que, pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- › Le numéro du BALO dans lequel est parue la notice,
- › La dénomination sociale de la SCPI,
- › L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'autorité des marchés financiers (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

## E- Modalités d'information des associés

### Le Rapport Annuel

Le rapport annuel prévu aux articles 422-226 et 422-240 du Règlement Général AMF comprend le rapport de gestion qui rend compte des éléments prévus à l'article 422-227 du RGAMF et les informations sous forme de tableaux prévus à l'annexe IV de l'instruction AMF DOC-2019-04, les documents de synthèse définis par le plan comptable comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) aux Comptes, toute autre information visée au 3.1.2 de l'instruction AMF DOC-2019-04 et tout changement substantiel dans les informations mises à la disposition des investisseurs listées au 3.1.3 de l'instruction AMF DOC-2019-04 intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport.

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale et rend compte de la politique de gestion et des perspectives de la société, de l'évolution du capital et du prix de la part, de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier (acquisitions, cessions, travaux d'entretien ou de remise en état effectués ou envisagés) par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, de la situation locative.

Le rapport annuel est fourni aux associés et aux futurs associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du règlement général de l'AMF ou sur le site internet de la société de gestion [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com). Un exemplaire papier est fourni gratuitement à l'associé ou au futur associé qui en fait la demande.

### Les bulletins d'information

Le nouveau Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, en vigueur depuis le 22 février 2019, est venu modifier dans son article 422-228 la périodicité trimestrielle de la diffusion des bulletins d'information au rythme désormais semestriel.

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information sur un support durable (au sens de l'article 314-5 du Règlement Général AMF) ou mis à disposition sur le site internet de la société de gestion [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné de l'exercice.

Cependant, la Société de Gestion se laisse la possibilité de communiquer ces informations à fréquence trimestrielle.

## F- Régime Fiscal

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts.

Les associés de la SCPI sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle.

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

## 1. REVENUS

Dans l'état actuel de la législation, le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

### Régime de l'impôt sur le revenu

Sont concernées les personnes physiques et les personnes morale (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les Sociétés) relevant de l'article 8 du CGI.

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

### Revenus de source Française

#### 1. Associé personne physique résident fiscalement en France

##### a. Revenu Foncier

**La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier** et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Le revenu foncier de la SCPI (ou le déficit, même si dans les SCPI dites « classiques » telles que Pierrevenus il est peu probable que le résultat fiscal soit négatif) s'ajoute aux autres revenus fonciers (ou déficits) du contribuable pour former le revenu net foncier global de l'année.

Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.

S'il est constaté un déficit, celui-ci est imputable sur le revenu global dans les conditions de droit commun.

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers est définitivement acquise lorsque les parts de la SCPI sont conservées durant 3 ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, et dont les revenus fonciers bruts (tous produits confondus) sont inférieurs ou égaux à 15 000 €, peuvent s'inscrire dans le régime forfaitaire du micro foncier. Ils bénéficient alors d'un abattement de 30 % sur la totalité de leurs revenus fonciers bruts.

##### b. Revenus Financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en Certificats de Dépôts Négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers. Depuis le 1<sup>er</sup> 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 revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50.000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

#### 2. Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France

##### a. Revenu Foncier

Sous réserve des règles spécifiques prévues par les conventions fiscales internationales, les associés non-résidents de France sont imposables en France sur les revenus fonciers de source Française.

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenu Foncier ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif. Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20% du revenu net imposable.

Ce taux est relevé à 30 % sur la fraction du revenu net imposable qui excède la limite de la 2<sup>ème</sup> tranche du barème de l'IR.

A partir de l'imposition des revenus fonciers perçus en 2018, les associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France et qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale autre que Français, au sein d'un pays de l'Espace Economique Européen (EEE) ou en Suisse sont exonérés d'une partie des prélèvements sociaux (Contribution Sociale Généralisée – CSG- et Contribution au Remboursement de la Dette Sociale – CRDS-). Les revenus nets fonciers sont seulement soumis à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés ne remplissant pas les conditions d'affiliation énoncées ci-avant, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

L'attention des associés est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal induit par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

##### b. Revenus Financiers

Les revenus financiers perçus par des associés non-domiciliés fiscalement en France sont, en principe, exclusivement imposables dans l'Etat de résidence des associés. Le droit d'imposer ces revenus peut être accordé à la France (retenue à la source).

#### 3. Associé «US Person»

L'entrée en vigueur de la loi FATCA apporte des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements à des « Us Persons ». Le terme « Us Person » comprend notamment :

- ▶ Tout citoyen des États-Unis y compris une personne née aux États-Unis mais résidant dans un autre pays et qui n'a pas renoncé à la citoyenneté américaine,
- ▶ Tout résident légal des États-Unis, quelle que soit sa nationalité, notamment :
  - ▶ quiconque est considéré comme résident fiscal aux États-Unis aux termes de la loi fédérale américaine,
  - ▶ quiconque est considéré comme résident fiscal aux termes de la loi de cet Etat américain.
- ▶ Toute personne titulaire d'une carte de séjour permanent (carte verte) aux États-Unis ou résidant de façon permanente aux États-Unis ou y ayant passé une période suffisamment longue au cours des trois dernières années (i.e 183 jours sous réserve du respect de certaines conditions),
- ▶ Les Sociétés américaines, les partenariats américains et trusts américains.

Cette nouvelle réglementation a amené la Société de gestion de la SCPI PIERREVENUS à ne plus accepter de souscription de parts émanant de personnes qualifiées d'Us Persons.

### Régime de l'impôt sur les bénéfices

Sont concernées les sociétés de capitaux et les sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés et les entreprises placées de plein droit sous un régime de bénéfice réel (entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles).

La quote-part des résultats sociaux calculée par la Société de Gestion revenant à l'associé (loyers, produits financiers et plus-values) est déterminée et imposée en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé (bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles - cf. notamment articles 38 et 39 du CGI).

### Impôt sur la Fortune Immobilière

Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. A compter du 1<sup>er</sup> 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 dans une Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt et les parts des SCPI ne sont taxées, au titre de l'IFI, qu'à proportion des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

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

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

## Revenus de source Etrangère

En vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels la SCPI Pierrevenus vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers issus de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) sont en principe imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun de ces pays.

### 1. Associés personnes physiques

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales visant à éviter une double imposition conclues par la France, les revenus immobiliers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

Cette règle signifie que :

- Soit le montant des revenus étrangers n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français, et est pris en compte pour déterminer le taux d'imposition des revenus imposables en France ;
- Soit le montant des revenus étrangers est compris dans l'assiette de l'impôt français, mais un crédit d'impôt équivalent à l'impôt qui aurait été payé en France, est imputé sur l'impôt à payer.

Dans l'hypothèse où les règles fiscales du pays de situation de l'immeuble imposeraient aux associés résidents fiscaux français d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale du dit pays, la Société de Gestion s'engage à fournir aux associés résidents français tout document nécessaire à cette déclaration.

Pierrevenus collecte, pour le compte des associés, l'impôt payé à l'étranger. En cas de régularisation ultérieure de l'impôt étranger, la Société de Gestion régularisera annuellement la différence entre les associés présents au jour de cette régularisation.

Les associés non domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus de source étrangère perçus par la SCPI.

Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

### 2. Associés personnes morales

Pour les investisseurs qui sont des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, en l'absence de progressivité de l'IS en France, les revenus de source étrangère ne sont pas à retenir pour la détermination du résultat français. Ils sont donc à déduire des revenus globaux de la SCPI.

## 2. LES PLUS-VALUES DE CESSION

### A. Cession de parts

L'associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values Immobilières :

Durée de détention	Taux et abattement
Moins de 5 ans après leur acquisition	La plus-value totale est taxable (19% + 17,20% de prélèvements sociaux)
Entre la 6 <sup>ème</sup> année de détention et jusqu'à la 21 <sup>ème</sup> année après l'acquisition	Abattement de 6% par année de détention (1,65% pour les prélèvements sociaux)
Pour la 22 <sup>ème</sup> année après l'acquisition	Abattement de 4% (1,60% pour les prélèvements sociaux)
Plus de 22 ans après l'acquisition	La plus-value est exonérée d'impôt (9% pour les prélèvements sociaux)

De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50 000€ est effectuée. Cette taxe, progressive s'échelonne de 2 à 6% suivant le montant de la plus-value imposable, soit :

Montant de la plus-value imposable	Calcul du montant de la taxe
de 50 001 à 60 000€	2% <i>Plus-Value</i> – (60 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 1/20.
de 60 001 à 100 000€	2% <i>Plus-Value</i>
de 100 001 à 110 000€	3% <i>Plus-Value</i> – (110 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 1/10
de 110 001 à 150 000€	3% <i>Plus-Value</i>
de 150 001 à 160 000€	4% <i>Plus-Value</i> – (160 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 15/100
de 160 001 à 200 000€	4% <i>Plus-Value</i>
de 200 001 à 210 000€	5% <i>Plus-Value</i> – (210 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 20/100
de 210 001 à 250 000€	5% <i>Plus-Value</i>
de 250 001 à 260 000€	6% <i>Plus-Value</i> – (260 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 25/100
Supérieur à 260 000€	6% <i>Plus-Value</i>

## Fiscalité sur les Plus-Values

<b>1- Associé personne physique ...</b>	
<b>... résident fiscalement en France</b>	L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 19% majorée de la C.S.G. et de la C.R.D.S. (17,20%) soit 36,20% au total.
<b>... non résident fiscalement en France</b>	L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 19% (résident de l'espace économique européen et domicilié dans un Etat tiers à l'espace économique européen) ou de 75% (résident d'un état ou territoire non coopératif), à ceci ce rajoute 17,20% de prélèvement sociaux. A compter de l'imposition des plus-values réalisés en 2019, les associés non-domiciliés fiscalement en France qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que Français, au sein d'un pays de l'EEE ou en Suisse sont exonérés de CSG et CRDS mais les plus-values demeurent cependant soumises à un prélèvement de solidarité de 7,5%.
<b>2- Associé personne morale...</b>	
<b>... dont le siège se trouve en France ou dans un pays de l'espace économique européen</b>	Conformément aux articles 238bisK-II et 39 duodécies et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value).
<b>... dont le siège se trouve hors d'un pays de l'espace économique européen</b>	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés.
<b>... dont le siège se trouve dans un Etat ou Territoire non coopératif (ETNC)</b>	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux de 75%.
<b>3- Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la Société</b>	
<b>Résidents de France</b>	La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte.  Lorsque la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle.  Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.
<b>Non-résidents de France</b>	Les associés non-résidents de France s'engagent à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150.000€ ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

### B. Cession d'immeubles

La vente d'immeubles est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts. Elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisitions et d'un abattement de 15% pour travaux.

Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15000 euros.

Les dispositions portant sur la durée de détention et le taux d'imposition étant identiques au paragraphe A (Cession de parts).

L'imposition est acquittée directement par le notaire chargé de l'enregistrement de l'acte de vente avant reversement de la somme revenant à la SCPI.

#### 1- Associé personne physique

Les associés de la SCPI personnes physiques, n'auront ainsi aucune déclaration sur les plus-values de cession d'immeubles.

#### 2- Associé personne morale

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers se verront «redistribuer» l'impôt théorique pris en compte par la société de gestion au même titre que celui versé par le notaire pour le compte de la SCPI, au nom des associés assujettis au régime fiscal des revenus fonciers des particuliers, à charge pour eux de déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

### 3. LES PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus du capital financier et immobilier sont assujettis à la Contribution Sociale Généralisée «CSG» de 9,20%, à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale «CRDS» de 0,5% et au Prélèvement de solidarité de 7,5%, soit un total de 17,20%.

# CHAPITRE V : LA SOCIÉTÉ ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

## A- La société – PIERREVENUS

Dénomination sociale :  
PIERREVENUS

Nationalité :  
Française

Siège social :  
**9, rue de Téhéran à PARIS (75008)**

Forme juridique :  
Société civile autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

Lieu de dépôt des statuts :  
Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

Numéro RCS :  
348.480.849

Durée de la société :  
Expire le 28 octobre 2038 (50 ans), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social :  
› L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;  
› L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par les articles L214-114, L214-115, R214-155 et R214-156 du Code Monétaire et Financier.

Exercice social :  
L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.

Capital :  
Variable : capital initial : 12201257,09€ (80035000F) divisé en 80035 parts de 152,45€ (1000F) de nominal.  
Capital statuaire maximum : 145350000€  
Capital au 31 décembre 2019 : 111985137€ approuvé lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 2020.

## B- Administration de la société de gestion

La Gérance de la SCPI PIERREVENUS est assurée statutairement par la Société AESTIAM

Date de création :  
30 avril 1964

Siège social :  
9, rue de Téhéran à PARIS (75008)

Nationalité :  
Française

Forme juridique :  
Société Anonyme

Numéro RCS. :  
642.037.162

Objet social :  
Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

Capital social :  
400000€

Répartition du capital :  
› Pierre Gestion Holding (100%)  
Elle-même détenue par :  
› BlackFin Financial Services Funds II (100%) représentée par sa société de gestion «BlackFin capital Partners France»

Conseil d'Administration :  
› Président du Conseil : M. Alexandre CLAUDET  
› M. Bruno Rostain  
› Mme Sabine MATHIS  
› M. Daniel COHEN-SABBAN

Direction de la Société :  
› Directeur Général : M. Alexandre CLAUDET

Numéro et date d'agrément délivré par l'A.M.F. :  
Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014.

Afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de la responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la Société, la Société de Gestion dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle, conformément aux dispositions de l'article 317-2 paragraphe IV du Règlement Général AMF.

La Société de Gestion n'a mis en place aucune fonction de gestion déléguée.

## C- Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A ce titre, il peut effectuer au cours de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance composé de sept associés au moins.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin d'information.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour une durée de trois ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-201 de l'Autorité des Marchés Financiers.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le conseil de surveillance donne son avis à la société de gestion, préalablement à toute acquisition immobilière.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 7 membres, élus lors de l'Assemblée Générale du 22 mai 2019 pour une durée de 3 ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes au 31 décembre 2021.

#### 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 Cedex (92273)

#### Secrétaire :

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

#### Membres :

- › **Madame Anne-Patricia DEDOUIT**  
19 rue Clément Marot - PARIS (75008)
- › **Monsieur Olivier BESSON**  
59 rue de la condamine - PARIS (75017)

› **Madame Anne-Marie CAILLIAU**  
24 avenue Jules Janin - PARIS (75 116)

› **Monsieur Edouard CAILLIAU**  
113 rue du dessous des berges - PARIS (75 113)

Par la suite, et au fur et à mesure des souscriptions nouvelles, il devra refléter la composition du capital de la société. Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procédera à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

## D- Commissaire aux comptes

#### Titulaire :

**AUDIT CONSULTANT ASSOCIES**  
29 rue d'Astorg - PARIS (75 008)

élu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2019 et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes au 31/12/2024, mandat renouvelable en Juin 2025.

#### Suppléant :

**Cabinet ROUER, BERNARD, BRETOU**  
133 bis rue de l'Université - PARIS (75007)

élu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2015 et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes au 31/12/2020, mandat renouvelable en Juin 2021.

Le commissaire aux comptes contrôle la comptabilité et audite les comptes annuels de PIERREVENUS. Il établit un rapport et, s'il y a lieu, un rapport spécial sur les conventions réglementées, qui sont portés à la connaissance des associés de la Société dans le rapport annuel qui leur est transmis. Sa mission est définie par les dispositions des articles L214-110 et R214-151 du Code monétaire et financier.

## E- 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 qui statuera sur les comptes au 31/12/2021, mandat renouvelable en juin 2022.

L'expert immobilier exerce sa mission conformément aux dispositions des articles 422-234 à 422-236 du RGAMF.

## F- Dépositaire

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la société de gestion a désigné la société CACEIS BANK située sis à PARIS (75013), 1-3 place Valhubert représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire.

Le dépositaire assure en particulier les missions de contrôle des flux financiers, de garde et/ou de conservation des actifs de PIERREVENUS. Il exerce sa mission conformément aux dispositions des articles L214-24-3 à L214-24-12 et D214-32-4-2 du Code Monétaire et Financier et des articles 323-23 à 323-42 du Règlement Général AMF.

Les missions du dépositaire pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation applicable.

Le dépositaire n'a mis en place aucune fonction de garde déléguée.

## G- Information

Madame Monica DA COSTA est responsable de l'information des associés.

Adresses : 9, rue de Téhéran à PARIS (75008)

Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16.

Site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

## PERSONNE RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION

---

Monsieur **Alexandre CLAUDET**  
Président Directeur Général

## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

---

Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 08-16 en date du 7 octobre 2008.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.