Pierrevenus

Bulletin trimestriel d'information.

2ème trimestre 2026 | N°26-2

Valable du 1er juillet au 30 septembre 2026 et relatif à la période du 1er avril au 30 juin 2026

LES CHIFFRES CLÉS

au 30/06/2026

5,00 %
Taux de distribution 2025

5,00 %
Performance Globale Annuelle 2025

7,22 %
Taux de Rendement Interne à 20 ans

263 €
Prix de souscription

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Résilience du patrimoine immobilier

Au cours du deuxième trimestre 2026, un actif commercial situé au sein du Centre Commercial Les Deux Vallées à Givors, près de Lyon a été cédé. Acquis le 13 mars 1989 pour un montant de 985 milliers d'euros, il a été cédé pour un prix net vendeur de 1,9 million d'euros, ce qui a permis de générer une plus-value immobilière d'environ 48 %.

Cette opération s'inscrit dans une démarche de gestion active visant à ajuster la composition du patrimoine en fonction des cycles immobiliers et des perspectives de marché, tout en recherchant une optimisation du couple rendement/risque.

La valeur du patrimoine est passée de 207 M€ au 31 décembre 2025 à 206 M€ au 30 juin 2026. La baisse s'explique principalement par la cession réalisée au 1er semestre 2026. A périmètre constant, la valeur du patrimoine est même en légère hausse (+0,76 %), ce qui montre la bonne résilience du patrimoine dans un contexte de hausse des taux d'intérêts.

D'un point de vue locatif, un actif de bureaux à Ecully près de Lyon a été pris à bail par un locataire dans le domaine de l'horlogerie et la bijouterie. Par ailleurs, un caviste a été remplacé par une enseigne de café dans un local de la rue Oberkampf à Paris.

Laurent LE
Président

Source : Aestiam

ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

Assemblée Générale

Le 27 mai dernier, les associés de la SCPI Pierrevenus ont été convoqués en Assemblée Générale Ordinaire. **Nous vous informons que toutes les résolutions ont été approuvées par une large majorité**.

Changement d'adresse

Depuis le 6 juillet, la société de gestion a transféré ses locaux au **5 rue Cadet, 75009 Paris**. Toute correspondance écrite devra désormais être adressée à cette nouvelle adresse.

Performances & Distribution.

Pierrevenus | T2 2026

Les chiffres clés.

au 30/06/2026

7,22 %
Taux de Rendement Interne sur 20 ans

5,00 %
Performance Globale Annuelle 2025

5,00 %
Taux de Distribution 2025

7 mois
De réserves distribuables

DISTRIBUTION DU TRIMESTRE

Dividende brut par part au 2ème trimestre 2026

3,33 €

3,33 €
Dividende net

Date de versement :

Perçu le 25/07/2026

HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS

Dividende brut (€/part) :

1T 2026	2T 2026	3T 2026	4T 2026
3,00 €	3,33 €	-	-

Distribution brute en 2026 : **6,33 €**

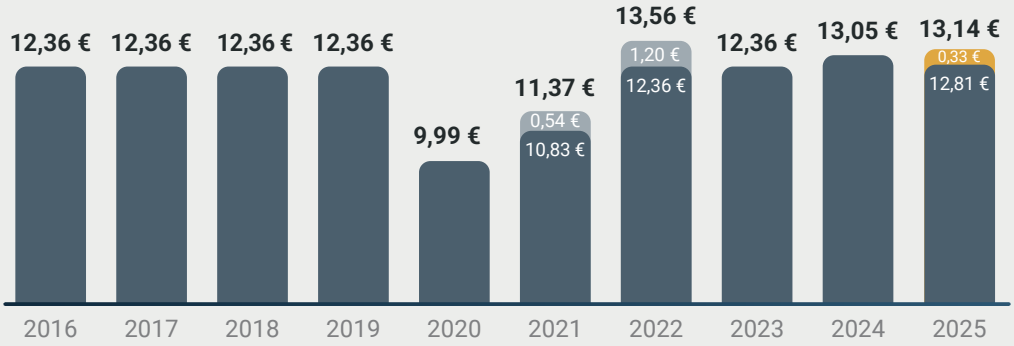
1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025
2,94 €	3,21€	3,09 €	3,90 €

Distribution brute en 2025 : **13,14 €**

L'ENDETTEMENT

12 % Ratio dettes et autres engagements

ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION



5,75 %
TRI 10 ans cible non garanti

5,0 %
Taux de distribution annuel cible non garanti

Dividende brut (€/part) | Distribution de plus-values (€/part) | Fiscalité sur plus-values (€/part)

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

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

Votre patrimoine.

Les chiffres clés.

au 30/06/2026

206 M€
Valeur d'expertise

69
Biens immobiliers

94
Locataires

2,79 M€
Loyer quittancé du trimestre

Répartition sectorielle et géographique

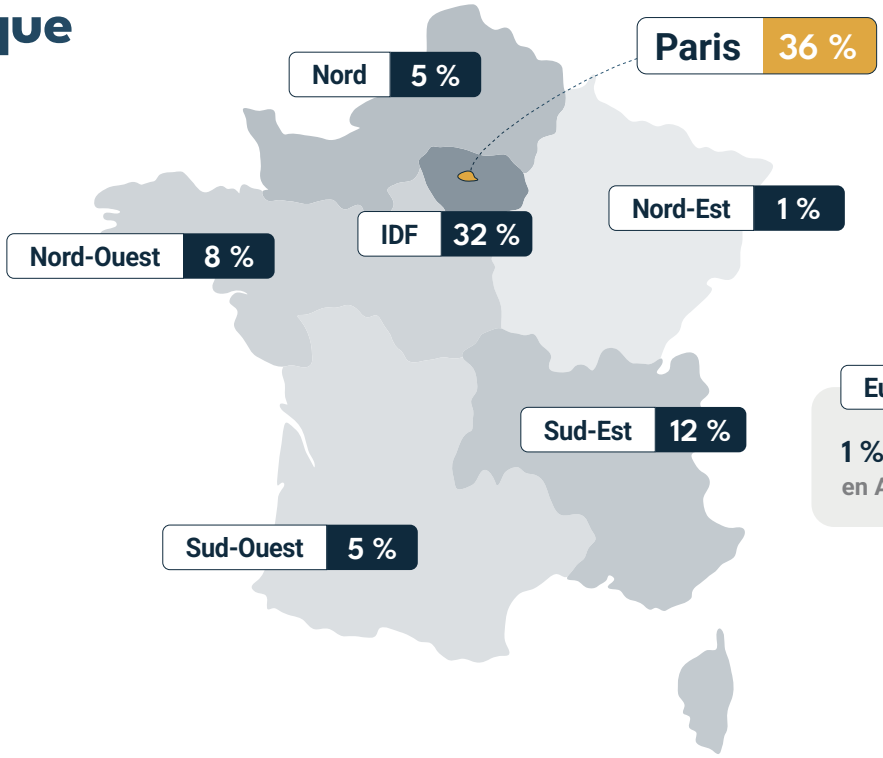
% de la valeur vénale des actifs

47 %
Bureaux

44 %
Commerces

8 %
Hôtels/Séminaires

1 %
Locaux d'activités



Europe
1 %
en Allemagne

WALB

2,36 ans
Durée moyenne restante des baux avant les prochaines possibilités de résiliation par les locataires.

WALT

4,39 ans
Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF)

TOF	90,38 %	9,62 %

- **82,82 %** de locaux occupés
- **6,49 %** de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,00 %** de locaux vacants sous promesse de vente
- **1,07 %** de locaux vacants en restructuration
- **9,62 %** de locaux vacants en recherche de locataire

Les mouvements.

LES MOUVEMENTS LOCATIFS

2 relocations

pour un loyer
de 45 K€

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Paris (75)	47 m²
Bureaux	Ecully (69)	33 m²

1 libération

pour un loyer
de 49 K€

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Paris (75)	47 m²

Les acquisitions du trimestre

Aucune acquisition sur ce trimestre

Les arbitrages du trimestre

Givors

Date d'acquisition	13/03/1989
Typologie	Commerces
Surface	1 380m²
Prix net vendeur	1,90 M€

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

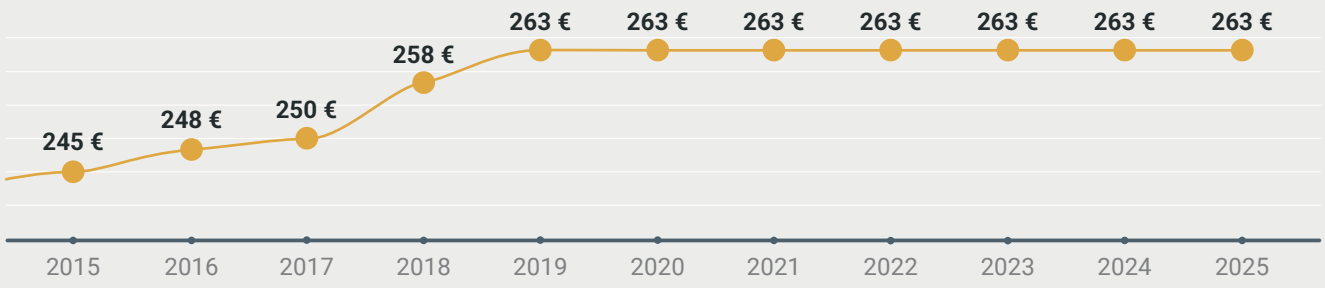
Le marché des parts.

Les chiffres clés.

au 30/06/2026

263 €	263 €	210	211 M€
Prix de souscription	Prix de retrait	Nombre d'associés	Capitalisation

ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION



Prix de souscription (€/part)

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

VALEUR DE RÉFÉRENCE PAR PART

au 30/06/2026

Valeur de réalisation	**241,99 €**
Valeur de reconstitution <250K€	**288,85 €**
Valeur de reconstitution >250K€	**271,52 €**

au 31/12/2025

Valeur IFI résident	**255,05 €**
Valeur IFI non-résident	**252,54 €**

DÉLAI DE JOUISSANCE

1er jour du trimestre civil qui suit la souscription

LES MOUVEMENTS DE PARTS

	2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026
Nombre total de parts	749 915	749 915	**749 915**		
Nombre de parts souscrites	0	72	**0**		
Retrait en nombre de parts	0	72	**0**		
Parts en attente de retraits	105 643	107 761	**107 761**		

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Frais et conditions.

LES FRAIS

Commission de souscription

6 % HT

Pour toute souscription inférieure à 250 K€.

0 %

Pour toute souscription supérieure ou égale à 250 K€.

Commission de retrait

0 %

Frais de cession des parts

77 € HT

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

Commission de gestion

6 % HT

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

Commission d'investissement

3 % HT

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

Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

0 %

Commission de suivi et de pilotage des travaux

0 %

Avertissements

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

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

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

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

Conditions

Conditions de souscription

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

Le minimum de souscription est fixé à 1 part.

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

Conditions de retrait

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

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

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

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

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

Conditions de cession

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

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

Lexique.

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

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

Performance Globale Annuelle (PGA)
La somme du taux de distribution et :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WALT
Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.

www.aestiam.com
scpi@aestiam.com – 01 55 52 53 16 –

Pierrevenus

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) - Siège social : 5 rue Cadet, 75009 Paris - Date de création : 28 octobre 1988 - RCS PARIS n°348 480 849 - Échéance statutaire : 50 ans - N° visa AMF : SCPI 08-16 du 7 octobre 2008 - Capital statutaire maximum : 145 350 000 € - Type de SCPI : Diversifiée - Capital : Variable.

Société de Gestion de Portefeuille : Aestiam - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Siège social : 5 rue Cadet, 75009 Paris - SASU au capital de 400 000 € RCS PARIS n°642 037 162 - Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024.