

# Aestiam

# Pierre Rendement

SCPI à capital variable

Note d'information & Statuts



©mm/aestiam/16112020

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

SCPI à capital variable

Note d'information

Mise à jour d'avril 2023

 Aestiam



# Table des matières

Préambule.....	6	CHAPITRE III : FRAIS	16
Introduction.....	7	A. Commission de souscription.....	16
Historique.....	7	B. Commission de gestion.....	16
Objectifs et Politique d'investissement.....	7	C. Commission de cession de parts.....	16
Modification de la stratégie d'investissement.....	8	D. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers.....	17
Procédure d'évaluation de la SCPI.....	8	E. Commission de suivi et de pilotage des travaux.....	17
Recours à l'emprunt.....	8	CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE	17
Responsabilité des associés.....	8	A. La société Aestiam Pierre Rendement.....	17
Principaux facteurs de risque pour les investisseurs.....	8	1. Régime des assemblées.....	17
Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris à des fins d'investissement.....	9	2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices / acomptes.....	18
CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS	10	3. Dispositions statutaires concernant les provisions pour gros entretien.....	18
A. Capital social et parts sociales.....	10	4. Dispositions destinées à protéger les droits des associés - conventions particulières.....	18
1. Capital social.....	10	5. Démarchage et publicité.....	18
2. Variabilité du capital.....	10	6. Modalités d'information.....	19
3. Suspension de la variabilité du capital.....	10	B. Les associés.....	19
4. Rétablissement de la variabilité.....	10	Régime fiscal.....	19
5. Valeur nominale de la part.....	10	1. Revenus.....	19
6. Forme des parts.....	10	2. Les plus-values de cession.....	21
7. Prime d'émission.....	11	3. Les prélèvements divers.....	22
8. Souscription minimum obligatoire et conseillée.....	11	CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE	23
9. Information des associés.....	11	A. La société Aestiam Pierre Rendement.....	23
B. Modalités de fixation du prix de souscription.....	11	B. Administration de la société de gestion.....	23
1. Détermination du prix de souscription.....	11	C. Conseil de Surveillance.....	24
2. Calcul du prix de souscription.....	11	D. Dépositaire.....	24
3. Informations complémentaires.....	11	E. Commissaires aux Comptes.....	24
C. Modalités de souscription et de versement.....	12	F. Expert immobilier.....	24
1. Composition du dossier de souscription.....	12	G. Information.....	24
2. Lieu de souscription et modalités de versement - jouissance des parts.....	12	PERSONNE RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION	25
3. Commission de souscription.....	12	VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS	25
D. Détail des conditions de souscription.....	12		
CHAPITRE II : MODALITES DE RETRAIT ET DE CESSION DE PARTS	13		
A. Dispositions Générales.....	13		
B. Modalités de retrait des parts.....	13		
1. Opérations de retrait.....	13		
2. Modalités de retrait.....	13		
3. Prix de retrait.....	13		
4. Publication des retraits.....	14		
5. Blocages des retraits.....	14		
6. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement.....	14		
C. Cessions des parts sans intervention de la société de gestion.....	14		
1. Dispositions générales.....	14		
2. Pièces à retourner à la société.....	15		
3. Date de jouissance.....	15		
D. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art. 214-93 du code monétaire et financier.....	15		
1. Registre des ordres.....	15		
2. Confrontation prix d'exécution.....	15		
3. Délai de versement des fonds.....	15		
4. Jouissance des parts.....	15		
5. Transmission des ordres d'achat & de vente.....	16		
6. Couverture des ordres.....	16		
7. Blocage du marché.....	16		

### **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.

L'Assemblée Générale fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. Cette limite est précisée dans la Politique d'investissement de la SCPI.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

## Introduction

Aestiam Pierre Rendement est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par les articles L231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L214-24 et suivants, L214-86 et suivants, L 231-8 et suivants et R214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général AMF et par tous les textes subséquents, ainsi que par la présente note d'information et ses statuts (« la Société » ou la « SCPI »).

## Historique

La SCPI Aestiam Pierre Rendement a été créée le 4 Juillet 1990 sous le nom de GEORGE V RENDEMENT par la société EXPERT ET FINANCE et par la société ROCHER GERANCE SA.

La Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION a repris la gérance de la SCPI à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1998 (la « Société de Gestion »).

Le 8 juin 2020, la Société de Gestion a changé de dénomination sociale pour devenir AESTIAM.

Aestiam Pierre Rendement est 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 statuts.

Le capital social d'origine de 159936,86€, divisé en 264 parts de 579,31 € chacune a été souscrit par les associés fondateurs suivants :

- › Banque d'arbitrage et de crédit 129 parts,
- › Société Expert et Finance 129 parts,
- › M Jacques Bouhana 1 part,
- › M Pierre-Yves COHENDET 1 part,
- › M Philippe REMOISSENET 1 part,
- › M Sarkis BEDOIAN 1 part,
- › M Alain SCHERMESSE 1 part,
- › Mme Josette FAUNIERES 1 part.

Le capital social de la SCPI GEORGE V RENDEMENT a été clôturé le 31 décembre 1994, date de la modification de celle-ci en société à capital fixe. Elle a reçu le visa COB n° 94-35 en date du 11 octobre 1994. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2001, le capital social a été réduit de 7 075 473,39€ pour le ramener de 22 859 425,23€ à 15 784 000€, représenté par 39 460 parts de 400 €.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2002, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT, par laquelle la SCPI GEORGE V RENDEMENT a absorbé ces trois SCPI. Ces dernières ont été dissoutes de plein droit et il n'a été procédé à aucune opération de liquidation, étant donné que la totalité de leur patrimoine a été transmis à la SCPI GEORGE V RENDEMENT. A cette date, les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée FONCIA PIERRE RENDEMENT ainsi que la transformation de la société en société à capital variable, devenue société à capital fixe, par décision d'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2003. Consécutivement à cette fusion, le capital de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT clôturé le 31 décembre 2002 est de 27 754 400€, soit une valeur nominale de 400€ par part, 844 associés détiennent 69 386 parts.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2020, les associés ont approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée Aestiam Pierre Rendement.

Les associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 25 juin 2020 ont décidé de porter le capital statutaire maximum à 260 000 000€ soit 650 000 parts de 400 € de nominal.

Au 31 décembre 2021, le capital est de 179 328 800 €, il est divisé en 448 322 parts de 400 € de nominal.

## L'introduction en 2019 d'une clause de variabilité dans les statuts

Au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 3 juillet 2019, les associés de la SCPI Aestiam Pierre Rendement ont décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI et ainsi adopter le statut juridique de SCPI à capital variable.

## Objectifs et Politique d'investissement

La vocation de la SCPI Aestiam Pierre Rendement est de permettre aux épargnants, quelle que soit leur capacité d'investissement, d'avoir la possibilité d'investir dans un patrimoine immobilier de locaux commerciaux. A ce titre, elle est destinée à constituer un patrimoine immobilier diversifié propre à assurer un objectif de distribution d'un dividende potentiel, objectif de gestion non garanti.

Pour cela, l'objectif de la Société est de poursuivre son développement en menant une politique d'investissement principalement axée vers les murs de boutiques de qualité situés à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles de province afin de mieux dimensionner la SCPI dans un marché où la concentration s'est encore accélérée ces dernières années et où la taille est devenue un des critères majeurs de sélection des souscripteurs. Aussi, la SCPI Aestiam Pierre Rendement élargit, depuis 2016, sa politique d'investissement en l'orientant vers des métropoles européennes économiquement vives, permettant une plus grande répartition des risques locatifs.

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 2021 de 204 actifs immobiliers d'une surface totale de 172 577 m<sup>2</sup> répartis ainsi :

- › 67% de commerces
- › 21% d'hôtels / séminaires
- › 9% de bureaux
- › 3% d'enseignement

La répartition géographique s'établit ainsi :

- › 64% localisé à Paris et en région parisienne, et pour le reste en province à l'exception de 6% d'investissement en zone euro

Elle poursuit une politique d'investissement principalement axée vers des actifs de qualité situés à Paris, en région parisienne, dans les grandes métropoles de province et en zone Euro.

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 R214-157 3 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 vente 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 annuellement par l'Assemblée Générale des Associés, comme cela est détaillé en « 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 Aestiam Pierre Rendement, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, a été autorisée par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2022, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de trente pour cent (30 %) maximum de la capitalisation, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme. Etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder vingt pour cent (20 %) de la capitalisation de la SCPI.

## 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 les 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.

**Risque en matière de durabilité :** ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :

- 1) une baisse des revenus ;
- 2) des coûts plus élevés ;
- 3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
- 4) coût du capital plus élevé ; et
- 5) amendes ou risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

## Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris à des fins d'investissement

Conformément aux articles L214-115 et R 214-155 du Code monétaire et financier, la sélection des actifs immobiliers (immeubles, parts de société) que la Société entend acquérir, se fait après réalisation des audits technique, locatif et juridique 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 les 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 et des intérêts et accessoires.

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

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.

## Informations sur la gestion extra-financière et en matière de durabilité

La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement.

Le risque environnemental est le principal risque ESG dans le domaine de la gestion des investissements immobiliers, et peut inclure à la fois des risques physiques (par exemple, un événement climatique extrême) et des risques liés au changement (toute nouvelle réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte).

De nouvelles réglementations peuvent entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers qui, si aucune mesure corrective n'est prise, pourrait nuire à la valeur et/ou à la liquidité de l'actif de la SCPI sur le marché des investissements.

L'investisseur est sensibilisé aux dépenses qui pourraient être engagées par la SCPI pour maintenir la valeur et la liquidité de ces actifs. Ces dépenses pourraient diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

## Information sur le Règlement (UE) 2020/852 dit «Taxonomie»

La Taxonomie a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- › Atténuation des changements climatiques,
- › Adaptation aux changements climatiques,
- › Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- › Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- › Prévention et contrôle de la pollution,
- › Protection des écosystèmes sains.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres.

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne. La société de gestion de la SCPI a décidé de mettre en place une solution de collecte des données ESG afin de pouvoir calculer l'exposition à la Taxonomie de la SCPI.

Dès lors que ce calcul sera réalisé, la SCPI sera en mesure de prendre un engagement en matière d'alignement de son activité à la Taxonomie. Cet engagement sera mentionné au sein de la note d'information de la SCPI au travers d'un pourcentage minimum à respecter.

## A. Capital social et parts sociales

### 1. Capital social

Conformément aux dispositions de l'article L214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 €.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 Juin 2020, les associés ont voté la modification du capital social statutaire maximum. Le capital maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à 260 000 000 € sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

### 2. Variabilité du capital

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de gestion à l'occasion de la clôture de l'exercice ; soit le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de gestion mentionne dans chaque bulletin d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Tout associé peut se retirer de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux présents statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence de diminuer le capital de sorte à ce qu'il devienne inférieur à la plus élevée des limites suivantes :

- › 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- › 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- › 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Il ne peut être procédé à des émissions de parts 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.

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à tout moment, être réduit par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, sans qu'il puisse, toutefois, être ramené à un montant inférieur à 760 000 €.

### 3. Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier...), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- › L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- › L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- › La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché la souscription sera exécutée.

### 4. Rétablissement de la variabilité

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier...), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après huit périodes consécutives de confrontation au cours de laquelle le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- › L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- › La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation ;
- › L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- › La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

### 5. Valeur nominale de la part

La valeur nominale de la part est fixée à quatre cents euros (400 €).

### 6. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé dans la SCPI résulteront des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transfert de parts régulièrement consenties.

## 7. Prime d'émission

La valeur nominale de la part soit 400€, 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.

## 8. Souscription minimum obligatoire et conseillée

La souscription minimum obligatoire par souscripteur est de 1 part. La souscription conseillée par souscripteur est de 5 parts.

## 9. Information des associés

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

## B. Modalités de fixation du prix de souscription

### 1. Détermination du prix de souscription

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.

- › valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- › valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits d'acquisition des immeubles et commission de souscription (voir chapitre III – Frais) de la Société de Gestion), le tout ramené à une 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 ces différentes valeurs dans un état annexe au rapport de la Société de Gestion.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- › A couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI Aestiam Pierre Rendement pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- › A maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission.

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

La valeur nominale de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

## 2. Calcul du prix de souscription

Pour établir le prix de souscription de la part, la société de gestion tient compte des éléments suivants :

Valeurs au 31 décembre 2021	Pour 448 322 parts en €	Pour une part en €
Valeur de réalisation de la société	367 344 482	819,38
Valeur de reconstitution de la société qui sera approuvée en assemblée générale de juin 2022	437 513 411	975,89

**Le prix de souscription de la part défini selon les critères ci-dessus est fixé par la Société de Gestion à 922€, commission de souscription incluse.**

Conformément à l'article 8 des statuts, tout retrait s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur soit 922€ diminué la commission de souscription de 10 % soit 92,20€ soit une valeur de retrait de 829,80€ par part.

## 3. Informations complémentaires

### A. Taux de rendement interne

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

Sur 5 ans (2016/2021)	Sur 10 ans (2011/2021)	Sur 15 ans (2006/2021)	Sur 20 ans (2001/2021)
2,05%	5,06%	7,51%	11,82%

Les valeurs prises en compte de 2001 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI GEORGES V RENDEMENT qui a absorbé les SCPI FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT en date du 26 novembre 2002 devenue la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT en date du 23 juin 2003 et dont la nouvelle dénomination sociale est Aestiam Pierre Rendement depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Les performances passées ne présagent pas des performances à venir.

**B. Evolution du prix de la part acquéreur moyen pondéré, des dividendes versés, du taux de distribution sur valeur de marché et du report à nouveau par part des cinq dernières années.**

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix acquéreur moyen de la part en €	959,62	960,00	960,00	960,00	922,00
Dividendes en €	44,04	44,04	44,04	32,94	38,4
Taux de distribution sur valeur de marché % <sup>(1)</sup>	4,59%	4,59%	4,59%	3,43%	4,16%
Report à nouveau en € <sup>(2)</sup>	4,93	5,29	4,09	4,07	3,22

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

(2) Y compris l'affectation du résultat de l'exercice.

## 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 sujet 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 de souscription

Le dossier complet de souscription remis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général AMF, préalablement à la souscription, à tout nouveau souscripteur devra comprendre :

- 1 le Document d'Informations Clés,
- 2 les statuts en vigueur de la Société,
- 3 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 qui comporte les conditions de l'émission en cours.

Le rapport annuel du dernier exercice et le dernier bulletin d'information sont fournis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général AMF ou mis à disposition sur le site internet préalablement à toute souscription

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

Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire comprenant la mention en toutes lettres du nombre de parts souscrites.

### Traitement équitable des investisseurs

Il est précisé en préambule qu'il n'y a pas de distinction entre les associés, l'ensemble des associés bénéficiant d'un traitement équitable.

La Société de Gestion peut toutefois être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la SCPI, pour les besoins de calcul des exigences réglementaires (par exemple liées à la directive 2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la réglementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

### Agrément

Une souscription par un non associé de la Société n'est définitivement prise en compte qu'après agrément 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 demande d'agrément. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie par son refus dans les deux mois qui suivent la réception de la demande d'agrément.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, au profit d'une «US Persons» selon la définition de la réglementation européenne. En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Persons » selon la définition de la réglementation européenne. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs «US Persons» telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ».

Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêts dans les deux jours de la décision de la Société de gestion ou, en cas de défaut de réponse dans les deux jours suivant l'expiration du délai de deux mois.

## 2. Lieu de souscription et modalités de versement - jouissance des parts

### Lieu de souscription

Les souscriptions et les versements seront reçus par le Service Relations Clients de la société de gestion AESTIAM, 37 rue Edouard Vaillant à Tours (37000).

### Modalités de Versement

Les parts souscrites en numéraire sont libérées intégralement lors de la souscription de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission, à compter de l'encaissement des fonds correspondants.

Le droit de rétractation mentionné à l'article L341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et l'article L121-29 du Code de la Consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers, ne s'applique pas aux parts de SCPI. Une fois la souscription enregistrée, celle-ci sera définitive et le souscripteur ne pourra aucunement revenir sur sa décision d'investir.

Par ailleurs, les parts souscrites à l'aide d'un financement à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription.

### Date d'entrée en jouissance

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisé dans le bulletin de souscription.

## 3. Commission de souscription

Conformément à l'article 18 point 2-1 des statuts, la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10% HT.

Cette commission comporte :

- › les frais de collecte
- › les frais de recherche d'investissement liés à chaque acquisition.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais. Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que s'il existe une contrepartie.

Toutes les modifications seront annoncées dans le bulletin d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission.

## D. Détail des conditions de souscription

Les conditions de souscription sont les suivantes :

### Prix

› nominal	400 euros
› prime d'émission	522 euros
› soit par part	922 euros

### Commission de souscription

Conformément à l'article 18 point 2.1 des statuts, la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 92,20€ HT par part (110,64€ TTC au taux de TVA actuellement en vigueur).

Cette commission comporte :

- › les frais de collecte
- › les frais de recherché d'investissement liés à chaque acquisition.

Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

Les autres conditions décrites en C sont inchangées.

### 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.

#### La Société ne garantit pas la revente des parts.

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 AMF.

Toutefois, l'entrée en vigueur de la loi FATCA apporte des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placement à des «US Persons», amenant la Société de Gestion de la SCPI Aestiam Pierre Rendement à ne plus accepter de souscriptions de parts émanant de personnes qualifiées « d'US Persons », notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Persons » selon la définition de la réglementation européenne. En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une «US Persons» selon la définition de la réglementation européenne. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine «Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA)».

### B. Modalités de retrait des parts

#### 1. Opérations de retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par l'article 6.2.1 alinéa 4 des statuts.

Les demandes de retrait sont par principe compensées par des souscriptions.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant, provenant des souscriptions réalisées lors du mois en cours ou des deux mois précédents, dans la limite toutefois de la dernière variation de prix de souscription à la hausse.

Dans le cas contraire, les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente. Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits compensés sauf si ces retraits compensés par une souscription se réalisent par l'intermédiaire des fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des deux mois précédents, dans la limite toutefois de la date de la dernière variation de prix de souscription à la hausse.

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante, la Société de gestion est autorisée à mettre en place un fonds de remboursement dans les conditions indiquées à l'article 8.2 des statuts.

#### **Registre des retraits**

Figureront 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 après contrôle de la validité de la demande, dont le contenu est défini par la réglementation en vigueur.

La demande de retrait est enregistrée après validation de son contrôle, sur le logiciel en fonction de sa date et de son heure d'enregistrement. L'associé retirant perçoit alors le remboursement des parts souscrites.

Dans le cas où la demande est incomplète, le service relations clients demande au souscripteur ou au distributeur les éléments complémentaires pour la prise en compte de l'opération.

#### 2. Modalités de retrait

L'associé souhaitant se retirer doit adresser par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société de Gestion (le formulaire de retrait, une copie recto-verso de la pièce d'identité du demandeur, un RIB comportant les codes BIC et IBAN).

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter les caractéristiques suivantes :

- › l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- › le nombre de parts concernées ;
- › le prix et la date d'acquisition.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les modifications ou annulations de demande de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- › emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- › ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation effective de la demande de retrait.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 31 janvier.

#### 3. Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur à la date de retrait (en ce compris la prime d'émission), diminué du montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (HT).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

L'associé se retirant perçoit 829,80 € par part, soit :

- › Prix de souscription depuis le 25 janvier 2021 : 922 €
- › Commission de souscription de 10% : 92,20 €
- › Prix de retrait : 829,80 €

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par envoi recommandé électronique satisfaisants aux conditions mentionnées à l'article L100 du code des postes et des communications électroniques (dénommé « envoi recommandé électronique ») dans les conditions visées à l'article 422-219 de règlement général de l'autorité des marchés financiers, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

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 RGAMF des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

#### 4. Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public semestriellement sur le site internet de la Société de Gestion [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins d'information.

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

#### 5. Blocages des retraits

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin d'information.

#### 6. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Dans l'objectif de la mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être doté suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire qui fixera son montant maximum. Les modalités de fonctionnement et son montant effectif sont arrêtés par la Société de Gestion.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayant.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers.

#### Fonds de remboursement

L'assemblée générale mixte du 23 juin 2022 après avoir pris acte de l'existence de demandes de retrait n'ayant pas pu être satisfaites depuis plus de trois mois :

• décide, conformément aux dispositions de l'article 8.2 des statuts et des articles 422-231 à 422-233 du Règlement général de l'AMF :

- d'allouer au fonds de remboursement des parts un montant maximum de dix-huit (18) millions d'euros jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 par tranches de quatre (4) millions d'euros ;

- d'autoriser la société de gestion à allouer au fonds de remboursement une première somme de quatre (4) millions d'euros prélevée sur la ou les premières cessions d'éléments d'actif réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022, dès lors que les parts en attente de remboursement représentent à la date d'allocation effective au fonds de remboursement, plus de 0,5 % du montant du capital de la société, et jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;

- d'autoriser la société de gestion à procéder aux remboursements des associés, dès lors que les parts en attente de remboursement représenteront plus de 0,5 % du montant du capital de la société au 1<sup>er</sup> septembre 2022 ;

- d'autoriser la société de gestion à allouer une nouvelle somme de quatre (4) millions d'euros dès que la tranche précédente aura été entièrement utilisée et dès lors qu'à cette date le nombre de parts en attente de remboursement sera au moins égal à 0,5 % du capital de la société, par prélèvement sur les produits de cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022 et encore disponibles à la date de l'allocation ainsi que sur les cessions réalisées jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;

• décide que les remboursements seront effectués sur la base de 800,00 € par part, correspondant à la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale diminuée de 2,42 % ;

• charge la société de gestion de lui rendre compte des allocations et remboursements effectués ;

• prend acte que tout associé ayant refusé le remboursement par le biais du fonds de remboursement ne se verra pas proposer à nouveau cette faculté avant un délai de douze mois à compter de la réception par la société de gestion de la notification de son refus ou au terme du délai de réponse qui lui était imparti.

### C. Cessions des parts sans intervention de la société de gestion

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.

#### 1. Dispositions générales

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre un associé et un 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 de deux 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 signifier la cession à la société de gestion, 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.

Un droit fixe de 200 €HT (soit 240 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) 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 transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs, s'il en a été émis, doivent être restitués 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.

## 3. Date de jouissance

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire en acquiert la jouissance à la même date. Le ou les acomptes sur les dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## D. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art. 214-93 du code monétaire et financier

A titre liminaire, il est rappelé que les transactions sur le marché secondaire ne seront possibles que dans le cas où il y a suspension des effets de la clause de variabilité du capital social. En conséquence, les modalités ci-après fixées sont uniquement applicables dans ce cas.

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 (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 le registre des associés tenu au siège de la société.

Conformément aux dispositions de l'article R422-205 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

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 des ordres 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.

À 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.

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 si c'est un ordre d'achat, augmente la quantité de parts, modifie le sens de son ordre.

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 prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe 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'impose.

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 d'un ordre 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 date de confrontation.

## 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 & 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, reçus 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

La société de gestion AESTIAM est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant une rémunération statutaire.

### Répartition des frais entre la SCPI et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux et assure par son personnel la bonne administration de la SCPI y compris la perception des recettes, et la répartition des bénéfices.

La SCPI supporte et règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les honoraires du dépositaire, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, l'information des associés, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance et, en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration de la SCPI.

### A. Commission de souscription

Conformément à l'article 18 point 2.1 des statuts, il sera versé par la SCPI à la Société de Gestion, **une commission de souscription** calculée sur le prix de souscription prime d'émission incluse fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur).

Cette commission de souscription comprend :

- › les frais de collecte
- › les frais de recherche d'investissement liés à chaque acquisition.

### B. Commission de gestion

Conformément à l'article 18 point 2.2 des statuts, une **commission de gestion** est fixée à 10% HT (soit 12 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) des recettes brutes hors taxe encaissées par la SCPI quel que soit la nature de ces recettes en ce compris les revenus financiers, l'assiette de cette commission peut-être étendue aux dividendes provenant de participations dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L214-115 du code monétaire et financier.

Cette commission couvre la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats.

### C. Commission de cession de parts

Conformément à l'article 18 point 2.3 des statuts, pour toute cession ou mutation à titre gratuit de parts sociales, il est perçu par la société de gestion, les frais suivants :

- › en cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 200€HT (soit 240 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.
- › En cas de suspension de la variabilité du capital, lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part en sus des droits d'enregistrement versés au Trésor, est prise en charge par l'acquéreur.
- › En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), s'appliquent des frais de transfert d'un montant de 200€HT (soit 240 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) par dossier.

## D. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

Conformément à l'article 18 point 2.4 des statuts, la Société de Gestion percevra, en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions d'actif immobiliers, une commission de cession au taux de :

- › 2,5% HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire allant jusqu'à 2 millions d'euros ;
- › 1,5% HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire supérieure à 2 millions d'euros.

Cette commission sera payable après signature des actes de vente. Et pourra être prélevée sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

## E. Commission de suivi et de pilotage des travaux

Conformément à l'article 18 point 2.5 des statuts, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 1 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue sous réserve que

- › ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux noms environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux,
- › et que ces travaux ne concernent pas des travaux d'entretien et de rénovation finances par prélèvement sur la provision pour gros entretiens (PGE).

Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

## CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### A. La société Aestiam Pierre Rendement

#### 1. Régime des assemblées

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les six mois qui suivent la fin de chaque exercice.

#### A. Admission

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les noms, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

#### B. Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être convoquée :

- › Par le Conseil de Surveillance;
- › Par un Commissaire aux Comptes;
- › Par un mandataire désigné en justice à la demande, 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 par avis inséré dans le Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre simple adressée à chacun d'entre eux.

Toutefois, sous la condition d'adresser à la société de gestion le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

#### C. Délai de convocation

Le délai entre la date d'insertion de 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 quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

#### D. Ordre du jour et information des associés

Conformément aux dispositions du R214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- › Le rapport de la société de gestion;
- › Le ou les rapports du Conseil de Surveillance;
- › Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes;
- › Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration;
- › S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- › Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités 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.

#### E. 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 recours, à l'avenir, de la voie postale.

#### F. Inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour

Pour permettre aux associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière la réglementation de l'article R 214-138 II du Code Monétaire et Financier. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolutions est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Le capital de la société étant supérieur à sept cent soixante mille Euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- › 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- › 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760 000€ et 7 600 000€,
- › 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000€ et 15 200 000€,
- › 0,5% pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

## G. Vote par correspondance

Tout associé qui en fait la demande à la Société peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion, et selon les modalités prévues par les articles L214-105, R214-141 à R214-143 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

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

## H. Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détenant :

- › pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- › pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Lorsqu'une assemblée n'a pu valablement délibérer, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première, l'avis de convocation et les lettres rappelant la date de la première assemblée.

## I. Majorité

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

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

## 2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices / acomptes

Les produits nets de la société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux y compris la rémunération allouée à la société de gestion et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan, établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes, fait 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.

## 3. Dispositions statutaires concernant les provisions pour gros entretien

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.

## 4. Dispositions destinées à protéger les droits des associés - conventions particulières

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

Une convention non approuvée produit néanmoins ses effets. Les conséquences préjudiciables à la SCPI résultant d'une telle convention peuvent être mise à la charge, de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Les dispositions de présent article ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

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

## 5. Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissements, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier 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 publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- › le numéro du Bulletin des annonces légales obligatoires dans lequel est parue la notice,
- › la dénomination sociale de la société,
- › l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## 6. Modalités d'information

### Le Rapport Annuel

Le rapport annuel prévu aux articles 422-226 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'informations

Le nouveau Règlement Général des Autorités 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 la 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, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, 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.

## B. Les associés

### 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 en vigueur, 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 qu'Aestiam Pierre Rendement 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. A compter du 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 aussi 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 résident 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 Aestiam Pierre Rendement 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 Aestiam Pierre Rendement 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.

#### a. 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.

Aestiam Pierre Rendement 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.

#### b. 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 une 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 prélèvement 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

#### 1- Associé personne physique ...

... <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. (17,2%) 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 17,2% 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 %.

2- Associé personne morale...	
... dont le siège se trouve en France ou dans un pays de l'espace économique européen	Conformément aux articles 238bisK-II et 39 duodecimes 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).
... dont le siège se trouve hors d'un pays de l'espace économique européen	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.
... dont le siège se trouve dans un Etat ou Territoire non coopératif (ETNC)	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%.
3- Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la SCPI	
Résidents de France	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.
Non-résidents de France	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 15.000 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 prélèvements 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 7,50%, **soit un total de 17,20%**.

## CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### A. La société Aestiam Pierre Rendement

#### Caractéristiques

##### Dénomination sociale

Aestiam Pierre Rendement

##### Nationalité

Française

##### Siège social

9 Rue de Téhéran – 75008 PARIS

##### 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 ses statuts.

##### Lieu de dépôt des statuts

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

##### Numéro RCS

378.557.425 RCS PARIS

##### Durée de la société

Expire le 4 juillet 2089 (99 ans), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

##### Objet social

La société a pour objet exclusif :

- › 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'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par les articles L 214-114, L 214-115, R 214-155 et R 214-156 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 initial

152936,85 euros (1 003 200 Francs)

##### Capital statutaire maximum

260 000 000 euros

### B. Administration de la société de gestion

La Gérance de la SCPI Aestiam Pierre Rendement est assurée statutairement par la société AESTIAM.

##### Siège social

9, rue de Téhéran à PARIS (75 008)

##### Nationalité

Française

##### Forme juridique

Société par Actions Simplifiées

##### Numéro RCS.

642.037.162 RCS PARIS

##### Objet social

Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

##### Capital social

400 000 euros

##### Répartition du capital

- › Pierre Gestion Holding (100%)  
Participation de BlackFin financial Services Funds II

##### Comité de surveillance

- › Président du Conseil : M. Bruno ROSTAIN
- › Mme Sabine MATHIS
- › M. Daniel COHEN-SABBAN

##### Direction de la Société

- › Président :  
Monsieur 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 toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun 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.

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance composé de huit à douze membres pris parmi les associés.

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 candidats doivent respecter l'ensemble des critères indiqués à l'article 22 des statuts.

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. La liste des candidats est présentée dans une résolution, les candidats élus étant ceux ayant obtenus le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

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).

Suite à l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2021, ayant procédé à la réélection dans son entier du Conseil de Surveillance, celui-ci est composé de :

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

*Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2024*

#### Président

- › Monsieur **Pierre ALZON**  
*Directeur d'entreprise*  
22, rue Johnson - MAISONS LAFFITTE (78600)

#### Secrétaire

- › Monsieur **Bertrand DE GELOES**  
*Chef d'entreprise*  
4 allée Prad Bihan, Ty Santez Anna – BP 150 VANNES Cedex (56004)

#### Membres

- › Monsieur **Antoine BATTISTELLI**  
Délégué Général de la Fondation des Mines  
14 Boulevard Jean Mermoz – NEUILLY-SUR-SEINE (92200)
- › Monsieur **Olivier BLICQ**  
*Investisseur privé*  
26, rue Rabelais – LILLE (59000)
- › Monsieur **Yves BOUGET**  
6, rue du rempart  
Résidence Jardin Anglais – DINAN (22100)
- › Monsieur **Michel ROLAND**  
*Avocat*  
27 rue Cassette – PARIS (75006)
- › **SARL CSIM**  
Représentée par Madame **Dany PONTABRY**  
28 Boulevard Tripet – CANNES (06400)

#### › SOCIETE LA PERRIERE

Représentée par Monsieur **Joël MAITRE**  
3B, rue Jean de la Bruyère – VERSAILLES (78000)

#### › MMA VIE SA

Représentée par Monsieur **Xavier VALEAU**  
Siège Social : 86, rue Saint Lazare – CS 10020 PARIS (75009)

#### › SARL PROJEC

Représentée par Monsieur **Jean-Pierre PROCUREUR**  
5, avenue Pol Antoine – CHAUMONT(52000)

#### › SOCIETE SNRT

Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**  
11, rue Pierre Louis de Jabrun (Apprt. 403) – BORDEAUX (33000)

## D. Dépositaire

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la société de gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située sis à MONTRouGE (92120), 89-91 rue Gabriel Péri représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Le dépositaire assure en particulier les missions de contrôle des flux financiers, de garde et/ou de conservation des actifs de Aestiam Pierre Rendement. Il exerce sa mission conformément aux dispositions des articles L 214-24-3 à L 214-24-12 et D 214-32-4-2 du Code Monétaire et Financier et des articles 323-23 à 323-42 du Règlement Général AMF.

Les missions de 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.

## E. Commissaires aux Comptes

### Titulaire :

#### REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE,

Mme Hélène LEROY - 9, rue Ernest Cresson – PARIS (75014)  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2020 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2025, mandat renouvelable en Juin 2026.

Le commissaire aux comptes contrôle la comptabilité et audite les comptes annuels de Aestiam Pierre Rendement. 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.

## F. Expert immobilier

#### BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION,

Monsieur Jean-Claude DUBOIS - 167 quai de la Bataille de Stalingrad – ISSY LES MOULINEAUX (92867)

Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2019 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2023, mandat renouvelable en Juin 2024.

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

## G. Information

Madame Somprathana TRUONG est responsable de l'information des associés.

Adresse : 9, rue de Téhéran – 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

## 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°19-16 en date du 9 août 2019.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité du signataire. 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.

# Aestiam Pierre Rendement

SCPI à capital variable

## Statuts

Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte  
du 29 juin 2023



# Table des matières

<u>Titre I : Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée</u>	27	Article 21 - Commissaires aux comptes	35
Article 1 - Forme	27	Article 22 - Expert immobilier	35
Article 2 - Objet	27	Article 23 - Dépositaire	35
Article 3 - Dénomination	27	<u>Titre V : Assemblées Générales</u>	35
Article 4 - Siège social	27	Article 24 - Assemblées générales	35
Article 5 - Durée	27	Article 25 - Assemblées ordinaires	36
<u>Titre II : Capital social - parts</u>	28	Article 26 - Assemblées extraordinaires	36
Article 6 - Capital social - Variabilité du capital	28	Article 27 - Information des associés	36
1. Capital social	28	Article 28 - Consultation par correspondance	36
2. Variabilité du capital	28	Article 29 - Dispositions communes relatives à la communication électronique	36
Article 7 - Augmentation du capital social effectif	29	<u>Titre VI : Dispositions Comptables</u>	37
1. Pouvoirs de la Société de Gestion	29	Article 30 - Exercice social	37
2. Modalités de souscription	29	Article 31 - Inventaire & comptes sociaux	37
3. Libération des parts	29	Article 32 - Répartition des résultats	37
4. Date d'entrée en jouissance	29	<u>Titre VII : Dissolution Liquidation</u>	38
5. Minimum de souscription	29	Article 33 - Dissolution	38
6. Prix de souscription	29	Article 34 - Liquidation	38
7. Prime d'émission et prime de fusion	29	Article 35 - Contestations	38
Article 8 - Retrait des associés	29	Article 36 - Election de domicile	38
1. Retrait des associés	29	Article 37 - Versement de la prime d'émission par les associés fondateurs	38
2. Fonds de remboursement	30	Article 38 - Frais	38
Article 9 - Droit attaché aux parts sociales	30	Article 39 - Pouvoirs	38
Article 10 - Obligations attachées aux parts sociales	31		
Article 11 - Indivisibilité des parts sociales	31		
Article 12 - Transmission des parts sociales	31		
1. Transmission entre vifs	31		
2. Transmission par décès	31		
Article 13 - Incapacité	31		
Article 14 - Nantissement	32		
<u>Titre III : Administration de la Société</u>	32		
Article 15 - Nomination de la Société de gestion	32		
Article 16 - Attributions et pouvoirs de la gérance	32		
Article 17 - Signature sociale / délégation de pouvoir	33		
Article 18 - Rémunération de la Société de gestion	33		
1. Répartition des frais entre la SCPI et la Société de gestion	33		
2. Les commissions	33		
Article 19 - Conventions	33		
<u>Titre IV : Contrôle de la Société</u>	34		
Article 20 - Conseil de Surveillance	34		
1. Mission	34		
2. Nomination	34		
3. Organisation – réunions et délibérations	34		
4. Consultation par correspondance	34		
5. Rémunération	34		
6. Responsabilité	34		

### Article 1 - Forme

---

La SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT est une société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales, régie par :

- › les articles 1832 et suivants du Code civil,
- › le décret n°78-704 du 3 juillet 1978,
- › les articles L231-1 et suivants du Code de commerce,
- › les articles L214-24 et suivants, L214-86 et suivants, L231-8 et suivants et R214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier,
- › les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,
- › tous les textes subséquents,
- › la présente note d'information et les statuts.

### Article 2 - Objet

---

La SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT a pour objet exclusif :

- › 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'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
- › La détention des droits réels visés à l'article R 214-155 du Code monétaire et financier.

Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT sont ceux visés par les articles L214-115 et R214-155 du Code monétaire et financier.

Dans le cadre de cette gestion, la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R214-157 du Code monétaire et financier.

La SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT peut céder des éléments de patrimoine immobilier 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 et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R214-157 du Code monétaire et financier.

En outre, il est possible à la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT de détenir :

- › Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la société;
- › Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L214-115 et R 214-156 du Code monétaire et financier.

### Article 3 - Dénomination

---

La Société a pour dénomination AESTIAM PIERRE RENDEMENT.

### Article 4 - Siège social

---

Le siège social est fixé au 9 rue de Téhéran - PARIS (75008).

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la région Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le Siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

### Article 5 - Durée

---

La durée de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT est fixée à 99 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

### Article 6 - Capital social - Variabilité du capital

#### 1. Capital social

##### 1.1 Capital social d'origine

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Épargne Publique, est fixé à cent-cinquante-deux mille neuf-cent-trente-six euros et quatre-vingt-six centimes (152 936,86 €) entièrement libéré.

Il est divisé en 264 parts nominatives de cinq cent soixante-dix-neuf euros et trente et un centimes chacune, numérotées de 1 à 264, qui sont attribuées aux Fondateurs-Associés, en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

- › par la Banque d'Arbitrage et de Crédit 74 730,51 € soit 129 parts,
- › par la Société EXPERT & FINANCE 74 730,51 € soit 129 parts,
- › par Monsieur Jacques BOUHANA 579,31 € soit 1 part,
- › par Monsieur Pierre-Yves COHENDET 579,31 € soit 1 part,
- › par Monsieur Philippe REMOISSENET 579,31 € soit 1 part,
- › par Monsieur Sarkis BEDOIAN 579,31 € soit 1 part,
- › par Monsieur Alain SCHERMESSE 579,31 € soit 1 part,
- › par Madame Josette FAUNIERES 579,31 € soit 1 part,

soit au total 264 parts pour 152 936,86 €.

Les Associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la BEFI 21, avenue George V, 75008 PARIS.

##### 1.2 Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept-cent-soixante mille (760 000) euros.

##### 1.3 Capital social effectif

Le capital social est divisé en parts sociales de quatre cent (400) euros de nominal qui sont attribuées aux associés en fonction de leurs apports.

Au 31 décembre 2019, le capital social nominal de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT est de cent-soixante-dix-huit millions deux cent trente-sept mille deux cents (178 237 200) euros représenté par quatre cent quarante cinq mille cinq cent quatre-vingt-treize (445 593) parts de quatre cent (400) euros de nominal.

Les parts ont été intégralement libérées.

##### 1.4 Capital statutaire maximum

Le capital statutaire maximum est fixé à 260 000 000 € et se compose de 650 000 parts sociales de 400 € de nominal sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le capital statutaire maximum est le montant en deçà duquel les souscriptions de parts pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

#### 2. Variabilité du capital

##### 2.1 Fonctionnement de la variabilité

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de gestion à l'occasion de la clôture de l'exercice; soit le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de gestion mentionne dans chaque bulletin d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Tout associé peut se retirer de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux présents statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence de diminuer le capital de sorte à ce qu'il devienne inférieur à la plus élevée des limites suivantes :

- › 10% (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- › 90% (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- › 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Il ne peut être procédé à des émissions de parts 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.

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à tout moment, être réduit par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, sans qu'il puisse, toutefois, être ramené à un montant inférieur à 760.000 euros.

##### 2.2 Suspension de la variabilité

La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier...), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait, au prix de retrait en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- › L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- › L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- › La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché la souscription sera exécutée.

##### 2.3 Rétablissement de la variabilité

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site Internet, courrier...), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est attribuée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site Internet, courrier...).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- › L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- › La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,
- › L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- › La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

## Article 7 - Augmentation du capital social effectif

### 1. Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs :

- › Pour augmenter le capital dans la limite du capital social maximum statutaire,
- › Fixer les modalités de souscription des parts et de retrait, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libérations,
- › Limiter ou suspendre la collecte après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier...), dès lors qu'elle constate que les demandes de souscriptions de parts nouvelles sont sensiblement supérieures à la capacité d'investissement de la SCPI,
- › Et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social effectif 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.

### 2. Modalités de souscription

Toute souscription des parts est constatée par un bulletin de souscription. Aucune souscription de parts de la SCPI ne pourra être réalisée par une US PERSON telle que définie par la loi dite « FATCA » n°2014-1098 du 29 septembre 2014 portant approbation de l'accord fiscal entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique.

Les modalités d'enregistrement sont fixées par la Société de Gestion. Celles-ci seront précisées dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

### 3. Libération des parts

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

### 4. Date d'entrée en jouissance

Dans les conditions fixées par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion fixe la date d'entrée en jouissance des parts.

### 5. Minimum de souscription

La Société de Gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

### 6. Prix de souscription

Le prix de souscription se décompose comme suit :

- › du nominal de la part,
- › de la prime d'émission.

Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI.

Conformément à l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des Marchés financiers et l'article L214-94 du Code monétaire et financier, 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 à l'Autorité des marchés financiers sans délai.

Conformément à l'article L214-109 du Code monétaire et financier, la valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

## 7. Prime d'émission et prime de fusion

Les primes d'émission et de fusion sont, notamment, destinées :

- › A couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- › A maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission.

## Article 8 - Retrait des associés

### 1. Retrait des associés

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

- › 1. La demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
- › 2. La vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers, sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré) ;
- › 3. La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de suspension de la variabilité du capital.

En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux (2) options (1 et 3) distinctes et non cumulatives ; la Société de Gestion ne pouvant les faire fonctionner de manière concomitante puisqu'elles dépendent de la forme de la Société (à capital fixe ou à capital variable)

#### 1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité et ce, dans le respect de l'article 6.2.1 al.4 des présents statuts.

Les demandes de retrait sont par principe compensées par des souscriptions.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant, provenant des souscriptions réalisées lors du mois en cours ou des deux mois précédents, dans la limite toutefois de la dernière variation de prix de souscription à la hausse.

Dans le cas contraire, les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente. Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits compensés sauf si ces retraits compensés par une souscription se réalisent par l'intermédiaire des fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des deux mois précédents, dans la limite toutefois de la date de la dernière variation de prix de souscription à la hausse.

#### 1.2 Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre chronologique d'acquisition des parts.

#### 1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du bulletin de retrait prévu à cet effet dûment complété et signé.

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter les caractéristiques suivantes :

- › l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- › le nombre de parts concernées ;
- › le prix et la date d'acquisition.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demande de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- › emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande,
- › ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

La durée de validité d'un ordre de retrait ou de remboursement est de douze (12) mois à compter de son inscription au registre. La société de gestion informe, au moins quinze (15) jours avant cette échéance l'associé retrayant par courrier recommandé avec avis de réception :

- de l'expiration prochaine de la validité de l'ordre de retrait.
- que le délai de validité de l'ordre de retrait peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé retrayant reçue par la société de gestion au plus tard trois (3) jours ouvrés avant la date d'échéance de l'ordre.

### 1.2.2 Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation effective de la demande de retrait.

### 1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

### 1.4 Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur à la date de retrait (en ce comprise la prime d'émission), diminué du montant correspondant à la commission de souscription. La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par envoi recommandé électronique satisfaisants aux conditions mentionnées à l'article L100 du code des postes et des communications électroniques (dénommé « envoi recommandé électronique ») dans les conditions visées à l'article 422-219 de règlement général de l'autorité des marchés financiers, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

### 1.5 Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la Société de Gestion [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins d'information.

### 1.6 Blocage des retraits

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société

de Gestion, conformément à l'article L214- 93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des marchés financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin d'information.

## 2. Fonds de remboursement

A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la Société de Gestion est autorisée à mettre en place un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Le fonds de remboursement est doté suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire qui fixe son montant maximum ; les modalités de fonctionnement et son montant effectif sont arrêtés par la Société de Gestion.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- › rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- › l'informant du prix, tel que déterminé ci-avant « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'Associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers en attente de souscriptions correspondantes.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

## Article 9 - Droit attaché aux parts sociales

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles) à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales ou décisions collectives des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du premier mois au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire acquiert la jouissance à la même date.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé dans la SCPI résulteront des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transferts de parts régulièrement consenties.

Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables.

## Article 10 - Obligations attachées aux parts sociales

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier 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.

## Article 11 - Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la SCPI qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées.

Le nu-propriétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-propriétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires.

Nonobstant ce qui précède, le vote concernant la résolution de l'affectation des bénéficiaires qui relève d'une Assemblée Générale Extraordinaire est attribué à l'usufruitier.

## Article 12 - Transmission des parts sociales

### 1. Transmission entre vifs

Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :

- toute transmission de parts à une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;
- toute transmission de parts par donation doit être constatée par un acte notarié au sens de l'article 931 du Code civil.

#### 1.1 Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée et du bulletin de souscription, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

#### 1.2 Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

Si la Société de Gestion n'a agréé pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

## 2. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.

Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US PERSONS telles que définies par la loi dite « FATCA » n° 2014-1098 du 29 septembre 2014 portant approbation de l'accord fiscal entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité, dans les trois (3) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

## Article 13 - Incapacité

La SCPI ne sera pas dissoute par l'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres et, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les Associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés, frappés d'incapacité civile ne pourront, soit en cours de vie de la SCPI, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la SCPI, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

## Article 14 - Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la SCPI. La notification d'un projet de nantissement des parts s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la SCPI notifie sa décision à l'Associé par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la SCPI d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de 2 mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

## Titre III : Administration de la Société

### Article 15 - Nomination de la Société de gestion

AESTIAM au capital de 400000€, immatriculée sous le numéro 642.037.162 au RCS de Paris et dont le siège social est situé au 9 rue de Téhéran à PARIS (75008) est désignée comme Société Gérante pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par un gérant nommé en Assemblée Générale, dans les conditions prévues par les Assemblées Générales Ordinaires : cette Assemblée sera convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance.

### Article 16 - Attributions et pouvoirs de la gérance

La gérance est assurée par la Société de Gestion, celle-ci est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Elle a notamment (la liste qui suit est énonciative et non-exhaustive), les pouvoirs suivants :

- elle procède à la collecte des capitaux et, a fortiori, à l'augmentation du capital social effectif dans la limite du capital social maximum statutaire conformément à l'article 6 des présents statuts,
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle administre les biens de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir, au nom de la SCPI, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous les comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux ; donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes,
- elle fait et reçoit toute correspondance de la SCPI, se fait remettre tous objets, lettres, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées,
- elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise,
- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- elle élit domicile partout où besoin sera et décide du lieu du siège social,
- elle touche au nom de la SCPI les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit,

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2346 alinéa I du Code Civil, à moins que la SCPI ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et, débiteurs de la SCPI,
- elle passe tous marchés,
- elle assure la gestion des biens de la SCPI et donne en location à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle fait acquérir, par la SCPI, tous actifs immobiliers ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables ; elle en fait acquitter le prix,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.
- elle peut mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations de lots vacants.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale sera informée et prendra acte de tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT.

La Société de gestion pourra au nom de la SCPI contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du code Monétaire et Financier.

La Société de Gestion ne contracte, ès qualité et à raison de sa mission de gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la SCPI, et n'est responsable que de son mandat.

La Société de gestion doit être en mesure de justifier à tout moment d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

La Société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## Article 17 - Signature sociale / délégation de pouvoir

La Société de gestion peut, dans les limites de la réglementation, déléguer en partie, ses missions de gestion à d'autres sociétés. Elle doit s'assurer, préalablement puis périodiquement, que ces dernières disposent des moyens adaptés au service demandé. Elle doit ainsi être en mesure de contrôler la gestion effectuée pour son compte, et s'il y a lieu, les risques additionnels à la délégation.

En cas de délégation d'une partie de la gestion de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT à un tiers :

- › ce dernier est tenu aux mêmes obligations que si la Société de gestion agissait directement. En toute hypothèse, la Société de gestion demeure responsable des activités déléguées et doit s'assurer du respect par le délégataire des obligations légales et réglementaires ;
- › elle peut déléguer tout ou partie de sa rémunération ou forfaits d'administration sans que le tiers puisse exercer d'actions à l'encontre de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de gestion qui peut la déléguer conformément aux stipulations du présent article.

La ou les délégation(s) ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.

## Article 18 - Rémunération de la Société de gestion

### 1. Répartition des frais entre la SCPI et la Société de gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux et assure par son personnel la bonne administration de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT y compris la perception des recettes, et la répartition des bénéfices.

La SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT supporte et règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les honoraires du dépositaire, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, l'information des associés, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance et, en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration de la SCPI.

### 2. Les commissions

#### 2.1 La commission de souscription

Il sera versé par la SCPI à la Société de Gestion, une commission de souscription calculée sur le prix de souscription prime d'émission incluse de 10% HT (à majorer du taux de TVA en vigueur).

La commission de souscription comprend :

- › les frais de collecte,
- › les frais de recherche d'investissement liés à chaque acquisition.

#### 2.2 La commission de gestion

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'encaissement des loyers, la répartition des résultats, la Société de gestion percevra une commission de gestion de 10% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des recettes brutes hors taxes encaissés par la SCPI quel que soit la nature de ces recettes en ce compris les revenus financiers. L'assiette de cette commission peut-être étendue aux dividendes provenant de participations dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L214-115 du code monétaire et financier.

#### 2.3 La commission de cession de parts

Pour toute cession ou mutation à titre gratuit de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- › En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 200€HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.
- › En cas de suspension de la variabilité du capital, lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part en sus des droits d'enregistrement versés au Trésor, est prise en charge par l'acquéreur.
- › En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), s'appliquent des frais de transfert d'un montant de 200€HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier.

#### 2.4 La commission d'arbitrage des actifs immobiliers

La Société de gestion percevra, en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions d'actifs immobiliers, une commission de cession au taux de :

- › 2,5% HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire allant jusqu'à 2 millions d'euros ;
- › 1,5% HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire supérieure à 2 millions d'euros.

Cette commission sera payable après signature des actes de vente. Et pourra être prélevée sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

#### 2.5 La commission de suivi et de pilotage des travaux

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 1% HT du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux et que ces travaux ne concernent pas des travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision pour gros entretiens (PGE). Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

Conformément à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'une approbation en Assemblée Générale.

A toutes sommes et à tous taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur.

## Article 19 - Conventions

Conformément à l'article L612-5 du Code de commerce, une procédure de contrôle des conventions réglementées doit exister pour les sociétés civiles non commerçantes ayant une activité économique. Toute convention réglementée intervenant entre la SCPI et la Société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

Une convention non approuvée produit néanmoins ses effets. Les conséquences préjudiciables à la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT résultant d'une telle convention peuvent être mises à la charge, de la Société de Gestion responsable ou de tout Associé de cette dernière.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

### Article 20 - Conseil de Surveillance

#### 1. Mission

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et contrôle ses actes.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la Société de Gestion.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Conformément aux stipulations de l'article 18, les modifications à la convention déterminant les conditions de la rémunération de la Société de Gestion sont soumises à l'accord préalable du Conseil de Surveillance.

#### 2. Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de 8 associés au moins et de 12 au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans rééligibles, conformément à l'article 422-200 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Au visa de l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du conseil de surveillance.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée par la Société de Gestion, la liste des candidats étant présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

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 et les votes par correspondance. Etant précisé que seront élus les candidats ayant obtenus la majorité des voix sous réserve que le Conseil de Surveillance soit composé de 8 associés au moins.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la prochaine Assemblée Générale.

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.

#### 3. Organisation – réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour une durée égale à leur mandat, un Président et un Secrétaire.

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT sur convocation du Président ou de la Société de Gestion. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. En cas d'absence du Président, le Conseil désigne un président de séance.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une télécopie ou d'un courriel ou donner, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours d'une même séance que de deux procurations. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des Procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, et signé du Président de séance et le secrétaire. Les copies des extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le Président ou par deux membres du Conseil de Surveillance ou encore par la Société de Gestion.

Il est justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice, ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil ou de leur vote par correspondance, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

#### 4. Consultation par correspondance

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par correspondance à l'initiative du Président ou de la Société de Gestion.

A cet effet, le Président ou la Société de Gestion selon le cas, adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance, par lettre recommandée avec Accusé de Réception, le texte des résolutions qui font l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de 15 jours à compter de la date d'envoi de la lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote au Président. Le vote exprimé par «Oui» ou par «Non» sur le texte des résolutions. Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que le membre du Conseil de Surveillance qui n'aura pas répondu, seront considérés comme s'étant abstenu de voter.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.

Le président du Conseil de Surveillance dresse le Procès-Verbal de la consultation auquel il annexe les réponses des membres des membres du Conseil, le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

#### 5. Rémunération

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme annuelle fixée à titre de jetons de présence, dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale.

#### 6. Responsabilité

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Gérance ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous les documents ou demander à la Gérance un rapport sur la situation de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT. Ils ne répondent envers la SCPI et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

## Article 21 - Commissaires aux comptes

Conformément aux dispositions de l'article L214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L822-1 du Code du Commerce.

## Article 22 - Expert immobilier

Conformément aux dispositions de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation, en valeur vénale des immeubles, réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

Au visa de l'article 422-235 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de l'article R214-157-1 du code monétaire et financier, l'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

## Titre V : Assemblées Générales

### Article 24 - Assemblées générales

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du même département.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, heures et lieu indiqués par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être convoquées par :

- › Le Conseil de Surveillance,
- › Le ou les Commissaires aux Comptes,
- › 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,
- › Les liquidateurs.

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R214-138 du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

L'ordre du jour est fixé par la Société de gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R214-138II du Code Monétaire et Financier et en respectant les prescriptions stipulées dudit article.

## Article 23 - Dépositaire

La Société de gestion désignera un dépositaire pour la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT, en application des dispositions de l'article L214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il est responsable à l'égard de la SCPI et des associés, conformément aux dispositions de l'article L214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT.

En application des dispositions de l'article L214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à :

- › Une modification des statuts,
- › L'approbation d'apports en nature ou d'une fusion,
- › L'approbation d'avantages particuliers,
- › La modification de la politique d'investissement.

Elles sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués en Assemblée Générale, conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

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

Tout associé qui en fait la demande à la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L214-105 et les articles R214-141 à R214-143 du Code Monétaire et Financier.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ou le représentant légal de la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée Générale élit son président.

Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix, et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de deux scrutateurs. Il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi et à laquelle sera joint un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et retranscrits sur le registre prévu par la loi. Les copies et extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

## Article 25 - Assemblées ordinaires

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes. Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme et remplace les Commissaires aux Comptes, l'expert immobilier, et les membres du Conseil de Surveillance, et fixe les éventuels jetons de présence du conseil de surveillance. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15.

Elle fixe le maximum dans la limite de laquelle la Société de gestion peut, au nom de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions évoquées à l'article 16.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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 quinze jours sur première convocation et six jours sur convocation suivante.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

## Article 26 - Assemblées extraordinaires

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital social.

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- › Fixer les conditions de l'augmentation,
- › Constater les augmentations et les réductions de capital,
- › Faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire peut valablement délibérer, si la moitié au moins du capital est présente ou représenté.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

## Article 27 - Information des associés

Conformément aux dispositions du R214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit une brochure comprenant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment, les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, la ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration et, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat et ses annexes.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, compte de résultat, rapports soumis aux assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

## Article 28 - Consultation par correspondance

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec avis de réception.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expiration de cette lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote au gérant. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, serait considéré comme s'étant abstenu de voter.

En cas de consultation par correspondance, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe le résultat du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent – pour être valables - réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procédera, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

## Article 29 - Dispositions communes relatives à la communication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R214-137 du Code Monétaire et Financier, la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT 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 SCPI 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 SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

## Titre VI : Dispositions Comptables

---

### Article 30 - Exercice social

---

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 1990.

La Société de Gestion établit, chaque année au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux Associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale Annuelle.

### Article 31 - Inventaire & comptes sociaux

---

Les écritures de la SCPI sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la Société de gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

Les dirigeants de la Société de gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de la réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI. La valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, les dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

### Article 32 - Répartition des résultats

---

Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

En présence de titres démembrés, le bénéfice social courant correspondant aux bénéfices courants et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra à l'usufruitier ; le bénéfice exceptionnel correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés reviendra au nu-proprétaire.

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes par leur versement :

- à l'usufruitier en cas de versement du bénéfice social courant, à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire conclue entre eux ;
- au nu-proprétaire en cas de versement du bénéfice exceptionnel à charge pour lui d'en reverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire conclue entre eux ;

ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit.

## Titre VII : Dissolution Liquidation

---

### Article 33 - Dissolution

---

Un an au moins avant la date d'expiration de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT, la Société de Gestion devra convoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 26 ci-dessus, pour procéder ou non à la prorogation de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions prévues, décide de ne point proroger la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT, comme en cas de résolution décidant sa dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

### Article 34 - Liquidation

---

Pendant la durée de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT et après sa dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la SCPI appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

### Article 35 - Contestations

---

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

### Article 36 - Election de domicile

---

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

### Article 37 - Versement de la prime d'émission par les associés fondateurs

---

Chaque Associé fondateur a versé, à titre de prime d'émission, une somme de 1 200 F (Mille deux cents francs) par part sociale, soit au total une somme de 316 800 Francs (trois cent seize mille huit cent francs).

### Article 38 - Frais

---

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la Société.

### Article 39 - Pouvoirs

---

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la ou des Sociétés de Gestion avec faculté de se substituer tout mandataire de leur choix.



# Aestia

FRANCO-IMMOBILIERE SNC

Agrément AMF n°GP-1400024 en date du 11 juillet 2014  
9, rue de Téhéran 75008 PARIS | 01 55 52 53 16 | [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)

Toutes les informations de vos SCPI sur [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

 Suivez-nous sur LinkedIn

## Aestiam Pierre Rendement

N°visa AMF SCPI n°19-16 du 9 août 2019

Date de création : 4 juillet 1990

N° immatriculation : 378 557 425 RCS PARIS

Type de SCPI Commerces

Capital Variable