

# Aestiam

# Pierre Rendement

SCPI à capital variable

Note d'information  
Mise à jour de janvier 2021



©mm/aestiam/20012021

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

N° TVA intracommunautaire: FR 55 642 037 162 - Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

## Aestiam

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

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

N°TVA intracommunautaire: FR 55 642 037 162 - Société de Gestion de Portefeuille

Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Agrément AMF n° GP-1400024 du 11 juillet 2014

# Table des matières

|   |    |   |    |
|---|----|---|----|
| Préambule .....   | 5  | CHAPITRE III : FRAIS .....  | 14 |
| Introduction .....  | 6  | A. Commission de souscription.....  | 14 |
| Historique.....   | 6  | B. Commission de gestion .....  | 14 |
| Objectifs et Politique d'investissement.....  | 6  | C. Commission de cession de parts .....   | 14 |
| Modification de la stratégie d'investissement .....   | 7  | D. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers.....   | 14 |
| Procédure d'évaluation de la SCPI .....   | 7  | E. Commission de suivi et de pilotage des travaux .....   | 14 |
| Recours à l'emprunt .....   | 7  | CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE .....  | 15 |
| Responsabilité des associés.....  | 7  | A. La société Aestiam Pierre Rendement .....  | 15 |
| Principaux facteurs de risque pour les investisseurs .....  | 7  | 1. Régime des assemblées .....  | 15 |
| Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris à des fins d'investissement .....   | 7  | 2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfiques / acomptes .....           | 16 |
| CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS .....   | 8  | 3. Dispositions statutaires concernant les provisions pour gros entretien .....                 | 16 |
| A. Capital social et parts sociales .....   | 8  | 4. Dispositions destinées à protéger les droits des associés et conventions particulières ..... | 16 |
| 1. Capital social .....   | 8  | 5. Démarchage et publicité .....  | 16 |
| 2. Variabilité du capital.....  | 8  | 6. Modalités d'information .....  | 16 |
| 3. Suspension de la variabilité du capital.....   | 8  | B. Les associés .....   | 17 |
| 4. Rétablissement de la variabilité.....  | 8  | Régime fiscal.....  | 17 |
| 5. Valeur nominale de la part.....  | 8  | 1. Revenus.....   | 17 |
| 6. Forme des parts .....  | 8  | 2. Les plus-values de cession.....  | 18 |
| 7. Prime d'émission .....   | 9  | 3. Les prélèvements divers .....  | 20 |
| 8. Souscription minimum obligatoire et conseillée.....  | 9  | CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE .....                          | 21 |
| 9. Information des associés.....  | 9  | A. La société Aestiam Pierre Rendement .....  | 21 |
| B. Modalités de fixation du prix de souscription .....  | 9  | B. Administration de la société de gestion.....   | 21 |
| 1. Détermination du prix de souscription .....  | 9  | C. Conseil de Surveillance.....   | 22 |
| 2. Calcul du prix de souscription.....  | 9  | D. Dépositaire.....   | 22 |
| 3. Informations complémentaires.....  | 9  | E. Commissaires aux Comptes.....  | 22 |
| C. Modalités de souscription et de versement.....   | 10 | F. Expert immobilier.....   | 22 |
| 1. Composition du dossier de souscription .....   | 10 | G. Information.....   | 22 |
| 2. Lieu de souscription, modalités de versement et jouissance des parts.....                              | 10 | PERSONNE RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION .....   | 23 |
| 3. Commission de souscription .....   | 10 | VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS .....   | 23 |
| D. Détail des conditions de souscription depuis le 25 janvier 2021 .....                                  | 10 |   |    |
| CHAPITRE II : MODALITES DE RETRAIT ET DE CESSION DE PARTS .....   | 11 |   |    |
| A. Dispositions Générales .....   | 11 |   |    |
| B. Modalités de retrait des parts .....   | 11 |   |    |
| 1. Opérations de retrait.....   | 11 |   |    |
| 2. Modalités de retrait .....   | 11 |   |    |
| 3. Prix de retrait .....  | 11 |   |    |
| 4. Publication des retraits.....  | 12 |   |    |
| 5. Blocages des retraits .....  | 12 |   |    |
| 6. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement.....  | 12 |   |    |
| C. Cessions des parts sans intervention de la société de gestion .....                                    | 12 |   |    |
| 1. Dispositions générales .....   | 12 |   |    |
| 2. Pièces à retourner à la société.....   | 12 |   |    |
| 3. Date de jouissance.....  | 12 |   |    |
| D. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art. 214-93 du code monétaire et financier ..... | 12 |   |    |
| 1. Registre des ordres.....   | 12 |   |    |
| 2. Confrontation prix d'exécution .....   | 13 |   |    |
| 3. Délai de versement des fonds.....  | 13 |   |    |
| 4. Jouissance des parts.....  | 13 |   |    |
| 5. Transmission des ordres d'achat & de vente .....   | 13 |   |    |
| 6. Couverture des ordres .....  | 14 |   |    |
| 7. Blocage du marché.....   | 14 |   |    |



### **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.

Conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, le montant total des dettes financières est limité et voté chaque année par l'Assemblée Générale des associés. La SCPI Aestiam Pierre Rendement a, par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 Juin 2020, porté à 50 millions d'euros le montant maximum à emprunter.

## 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 2020, 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 2020 de 209 actifs immobiliers d'une surface totale de 169 053,90 m<sup>2</sup> répartis ainsi :

- › 67 % de commerces
- › 21 % de séminaires / hôtels
- › 8 % de bureaux
- › 3 % d'enseignements
- › 1 % de loisirs

La répartition géographique s'établit ainsi :

- › 65 % 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 revente des parts.

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

Les moyens pour acquérir ces actifs sont les capitaux collectés et le recours à l'emprunt pour un montant maximal fixé 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 voté tous les ans, 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.

Dans ce cadre, lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2020, les associés ont autorisé la gérance à contracter des emprunts dans une limite globale de 50 millions d'euros et ce, conformément à l'article L214-101 du code monétaire et financier.

## 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.

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

Conformément aux articles L214-115 et R214-155 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.

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

# CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

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

| Valeurs au 31 décembre 2020  | Pour 448 322 parts en € | Pour une part en € |
|--|-------------------------|--------------------|
| Valeur de réalisation de la société  | 360 954 618             | 805,12             |
| Valeur de reconstitution de la société qui sera approuvée en assemblée générale de juin 2021 | 430 138 377             | 959,44             |

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

**Le prix de souscription de la part défini selon les critères ci-dessus est fixé par la Société de Gestion à 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 9% soit 82,98€ soit une valeur de retrait de 839,02€ 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<br>(2015/2020) | Sur 10 ans<br>(2010/2020) | Sur 15 ans<br>(2005/2020) | Sur 20 ans<br>(2000/2020) |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 3,38%                    | 6,28%                     | 8,63%                     | 12,20%                    |

Les valeurs prises en compte de 2000 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.**

|  | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Prix de la part acquéreur moyen en €                       | 945,29 | 959,62 | 960,00 | 960,00 | 960,00 |
| Dividendes en €  | 44,04  | 44,04  | 44,04  | 44,04  | 32,94  |
| Taux de distribution sur valeur de marché % <sup>(1)</sup> | 4,66%  | 4,59%  | 4,59%  | 4,59%  | 3,43%  |
| Report à nouveau en € <sup>(2)</sup>                       | 4,47   | 4,93   | 5,29   | 4,09   | 4,07   |

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de la part acquéreur moyen de la même année.

(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.

#### 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 au siège social de la société de gestion AESTIAM, 9 Rue de Téhéran 75008 PARIS.

### 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 9% 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 en cas de changement des conditions d'émission.

## D. Détail des conditions de souscription depuis le 25 janvier 2021

Depuis le 25 janvier 2021 et jusqu'à nouvel avis, 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 9% HT (soit 10,80% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 82,98€ HT par part (99,58€ TTC au taux de TVA actuellement en vigueur).

Cette commission comporte :

- › les frais de collecte
- › les frais de recherche 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.

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**

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

Leur inscription est effectuée dès réception et elles sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription 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 839,02 € par part, soit :

- › Prix de souscription depuis le 25 janvier 2021 : 922€
- › Commission de souscription de 9% : 82,98€
- › Prix de retrait : 839,02€

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 L.100 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 informerai sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerai 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.

### 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 (à majorer du taux de TVA 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 L.214-114 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 9% HT (à majorer du taux de TVA 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 (à majorer du taux de TVA en vigueur) des recettes brutes hors taxe 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 L.214-115 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 (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 L.214-93 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.

### 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 prélevées 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 morales (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 État 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 bénéficiaires

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<sup>er</sup> de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2<sup>o</sup> 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 ...  |   |
|---|---|
| ... résident fiscalement en France  | 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.  |
| ... non résident fiscalement en France  | 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 duodécies et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value).  |
| ... 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 Anonyme

#### 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 %)  
Elle-même détenue par :
  - › BlackFin financial Services Funds II (100 %) représentée par sa société de gestion «BlackFin capital Partners France»

#### Conseil d'Administration

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

#### Direction de la Société

- › Directeur Général :  
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 Mixte du 20 juin 2018, ayant procédé à la réélection dans son entier du Conseil de Surveillance, celui-ci est composé de :

### Président

- ▶ Monsieur **Pierre ALZON**  
*Directeur d'entreprise*  
22, rue Johnson - MAISONS LAFFITTE (78600)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2021.*

### Secrétaire

- ▶ Monsieur **Bertrand DE GELOES**  
*Chef d'entreprise*  
4 allée Prad Bihan, Ty Santez Anna – BP 150 VANNES Cedex (56004)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2021.*

### Membres

- ▶ Monsieur **Antoine BATTISTELLI**  
Délégué Général de la Fondation des Mines  
14 Boulevard Jean Mermoz – NEUILLY-SUR-SEINE (92200)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2021.*
- ▶ Monsieur **Olivier BLICQ**  
*Investisseur privé*  
26, rue Rabelais – LILLE (59000)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2021.*
- ▶ Monsieur **Yves BOUGET**  
6, rue du rempart  
Résidence Jardin Anglais – DINAN (22100)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2021.*
- ▶ Monsieur **Michel ROLAND**  
*Avocat*  
27 rue Cassette – PARIS (75006)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2021.*
- ▶ **SARL CSIM**  
Représentée par Madame **Dany PONTABRY**  
28 Boulevard Tripet – CANNES (06400)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2021.*

### ▶ SOCIETE LA PERRIERE

Représentée par Monsieur **Joël MAITRE**  
3B, rue Jean de la Bruyère – VERSAILLES (78000)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2021.*

### ▶ MMA VIE SA

Représentée par Monsieur **Xavier VALEAU**  
Siège Social : 86, rue Saint Lazare – CS 10020 PARIS (75009)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2021.*

### ▶ SARL PROJEC

Représentée par Monsieur **Jean-Pierre PROCUREUR**  
5, avenue Pol Antoine – CHAUMONT(52000)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2021.*

### ▶ SOCIETE SOPARGI

Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**  
11, rue Pierre Louis de Jabrun (Appt. 403) – BORDEAUX (33000)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2021.*

## D. Dépositaire

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la société de gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située sis à PARIS (75013), 1-3 place Valhubert et 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 Monica DA COSTA 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 directeur général

## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

---

Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°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.



Agrément AMF n°GP-14000024 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