Aestiam Agora

NOTE D'INFORMATION.

Septembre 2026

Aestiam

Avertissement à l'investisseur 4
Introduction 5
1. Historique 5
2. Politique d'investissement de la SCPI 6
2.1. Politique d'endettement 6
2.2. Stratégie extra-financière 7
2.3. Modification de la politique d'investissement 7
3. Capital Social 7
3.1. Capital social minimum 7
3.2. Capital social maximum statutaire 7
3.3. Capital social effectif 7
3.4. Variabilité du capital 8
3.5. Suspension de la variabilité du capital 8
3.6. Rétablissement de la variabilité 8
4. Responsabilité des associés 9
5. Les Principaux facteurs de risque pour les investisseurs 9
6. Procédure d'évaluation de la SCPI 11
7. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris à des fins d'investissement 12
CHAPITRE I : Conditions générales de souscription des parts 13
1. Composition du dossier de souscription remis à tout souscripteur 13
2. Modalités de versement du montant des souscriptions 13
3. Parts sociales 13
3.1. Valeur nominale 13
3.2. Forme des parts 13
4. Minimum de souscription 13
5. Lieu de souscription et de versement 14
6. Jouissance des parts 14
7. Modalités de calcul du prix de souscription 14
8. Détail des conditions de souscription 14
8.1. Prix de souscription d'une part 14
9. Traitement équitable 15
10. Agrément 15
11. Restrictions liées aux « US Person » 15
CHAPITRE II : Modalités de sortie 16
1. Dispositions relatives au retrait 16
1.1. Principe de retrait compensé 16
1.2. Modalités de retrait 17
1.3. Prix de retrait 17
1.4. Blocage des retraits 18
1.5. Fonds de remboursement 18
2. Cession des parts sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré) 19
2.1. Dispositions générales 19
2.2. Pièces à retourner à la SCPI 20
3. Cession effectuée sur le marché secondaire 20
3.1. Registre des ordres 20
3.2. Confrontation et prix d'exécution 21
3.3. Délai de versement des fonds 21
3.4. Jouissance des parts 22
3.5. Transmission des ordres d'achat et de vente 22
3.6. Couverture des ordres 22
3.7. Blocage du marché secondaire 22
CHAPITRE III : Frais 23
1. Répartition des frais entre la SCPI et la Société de Gestion 23
2. Rémunération de la Société de Gestion 23
2.1. Commission de souscription 23
2.2. Commission de cession de parts 23
2.3. Commission de gestion 24
2.4. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers 24
2.5. Commission de suivi et de pilotage des travaux 24
2.6. Autres frais 24
2.7. Informations sur les frais 24
CHAPITRE IV : Fonctionnement de la Société 25
1. Régime des Assemblées Générales 25
1.1. Admission 25
1.2. Convocation 25
1.3. Délai de convocation 25
1.4. Information des associés et ordre du jour 25
1.5. Disposition commune relative à la télécommunication électronique 26
1.6. Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour 26
1.7. Vote par correspondance 26
1.8. Majorité 27
1.9. Consultation écrite 27
2. Répartition des bénéfices et provision pour gros entretien 27
2.1. Répartition des bénéfices 27
2.2. Provision pour gros entretien (PGE) 27
3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés 28
3.1. Conventions particulières 28
3.2. Démarchage 28

4. Régime fiscal 28
4.1. Revenus.....29
4.2. Plus-value.....32
4.3. Imposition sur la Fortune Immobilière (IFI).....34
5. Modalités d'information..... 34
CHAPITRE V : Administration, contrôle, information de la Société 35
1. La Société 35
2. Conseil de Surveillance 36
2.1. Dispositions transitoires.....36
3. Administration de la société de gestion 37
4. Dépositaire..... 38
5. Commissaire aux Comptes 38
6. Expert Immobilier 39
7. Information 39
RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION 39
VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS ..39

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 au moins dix (10) ans ;
- Cet investissement présente un risque en perte de capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti ;
- Les parts de la SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité ;
- 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 des immeubles ;
    - 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 lors de la cession, sur la durée du placement ;
    - De la durée du placement.
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale ;
- Le rendement de la SCPI pourra également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays et de leurs évolutions ;
- Les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère ;
- Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI :

- Le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;
- En cas de cession ou de retrait des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

Introduction

La société Aestiam Agora (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable et dont la gestion a été statutairement confiée à Aestiam, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « AMF ») sous le numéro GP-14000024 à effet du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024 (ci-après la « Société de Gestion »).

1. Historique

Aestiam Agora 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.

Le capital social initial, d'un montant de 152 936,86 euros, divisé en 264 parts de 579,31 euros chacune, a été souscrit par les associés fondateurs suivants :

Nom et prénom ou dénomination	Nombre de parts
Banque d'Arbitrage et de Crédit	129
Expert et Finance	129
BOUHANA Jacques	1
COHENDET Pierre-Yves	1
REMOISSENET Philippe	1
SCHERMESSER Alain	1
FAUNIERES Josette	1

Le capital social a été clôturé le 31 décembre 1994, date de la transformation en société à capital fixe. Elle a reçu le visa COB n° 94-35 en date du 11 octobre 1994.

La gestion de la SCPI a été reprise par la société FONCIA PIERRE GESTION à compter du 1er juillet 1998.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2001, le capital social a été réduit de 7 075 473,39 euros, passant de 22 859 425,23 euros à 15 784 000 euros, représenté par 39 460 parts de 400 euros

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2002, les associés ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT. Ces SCPI ont été dissoutes sans liquidation, et la totalité de leur patrimoine a été transférée à GEORGE V RENDEMENT. À cette même date, les associés ont approuvé le changement de dénomination de la SCPI, nouvellement désignée FONCIA PIERRE RENDEMENT ainsi que la transformation en société à capital variable. Consécutivement à cette fusion, le capital de la SCPI clôturé le 31 décembre 2002 était de 27 754 400 euros, soit une valeur nominale de 400 euros par part, 844 associés détiennent 69 386 parts.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2003, la SCPI été transformée en société à capital fixe.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 juillet 2019, les associés de la SCPI ont décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI.

La Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION a changé de dénomination le 8 juin 2020 pour devenir Aestiam.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2020, les associés ont approuvé le changement de dénomination de la SCPI, renommée 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 deux cent soixante millions (260 000 000) euros, soit six cent cinquante mille parts (650 000) parts de quatre cents (400) euros de nominal.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2025, les associés ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo. Cette dernière a été dissoute sans liquidation, et la totalité de son patrimoine a été transférée à Aestiam Pierre Rendement. A la date de réalisation de la fusion, le capital social est ainsi fixé à montant à deux cent trois millions deux cent quarante mille (203 240 000) euros, divisé en cinq cent huit mille cent (508 100) parts de quatre cents (400) euros chacune.

A cette même date, les associés ont approuvé le changement de dénomination de la SCPI, renommée Aestiam Agora.

2. Politique d'investissement de la SCPI

La Société a pour objet, conformément aux dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier, l'acquisition, la gestion et la location d'un patrimoine immobilier, directement ou indirectement, ainsi que toutes opérations accessoires ou connexes nécessaires à son activité.

Les modalités, incluant notamment la détention de parts de sociétés immobilières, la réalisation de travaux, l'acquisition de meubles meublants ou encore l'utilisation d'instruments financiers à des fins de couverture, sont détaillées dans l'article 2 des statuts de la Société.

La SCPI peut, en outre, céder des éléments du patrimoine immobilier, détenus directement ou indirectement, 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.

Dans le cadre de sa politique d'investissement, la SCPI a pour objectif de constituer et de gérer un patrimoine immobilier diversifié (commerces, hôtels / tourisme / loisirs, logistique / locaux d'activités, santé / éducation, bureaux, etc.). Les immeubles sont majoritairement situés en France.

A titre de diversification, la SCPI peut détenir des actifs immobiliers dans d'autres pays de la Zone Euro. Dans l'objectif de mutualisation, la SCPI vise une taille moyenne des actifs ne dépassant pas 8 millions d'euros à l'échelle de la SCPI.

À la suite de la fusion-absorption d'Aestiam Cap'Hébergimmo, le patrimoine de la SCPI se compose actuellement majoritairement de commerces (plus de 50%) et d'hôtels (plus de 30%).

La Société de Gestion fixe en objectif non garanti un taux de rendement interne (TRI) de 4,5 % sur 10 ans, incluant un objectif de taux de distribution annuel cible de 4,5 %, également non garanti.

Ces objectifs reposent sur des hypothèses arrêtées par la Société de Gestion, notamment en matière de conditions de marché, de taux d'occupation des actifs, de valorisation du patrimoine et de mise en œuvre de la stratégie d'investissement.

Ils ne constituent en aucun cas une promesse ou une garantie de performance. Ces objectifs sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'environnement économique, immobilier, financier et réglementaire. La performance effectivement réalisée pourra donc différer, à la hausse comme à la baisse, des objectifs ainsi affichés.

En conséquence, les investisseurs sont invités à les considérer comme des éléments purement indicatifs.

2.1. Politique d'endettement

L'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2025 a autorisé la Société de Gestion, au nom de la SCPI, dans les conditions fixées par l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans une limite de 30 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme. Etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder 20 % de la capitalisation de la SCPI.

Cette même Assemblée a autorisé à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI, à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement Général de l'AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

2.2. Stratégie extra-financière

La Société est gérée en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

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

L'intégration des incidences négatives spécifiques aux actifs immobiliers, telles que l'émission additionnelle de gaz à effet de serre, ou les conséquences de la hausse des valeurs d'actifs sur la mixité sociale, requièrent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas utilisés pour la gestion des fonds relevant de l'Article 6 du Règlement (UE) 2019/2088.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le Règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit « Taxinomie » ou « Taxonomie »). La SCPI ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne.

2.3. Modification de la politique d'investissement

Conformément à l'article 422-194 du Règlement Général de l'AMF, toute modification substantielle de la politique d'investissement de la SCPI devra être approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire, puis faire l'objet d'une demande de visa auprès de l'AMF.

3. Capital Social

3.1. Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.

3.2. Capital social maximum statutaire

Le capital social maximum statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à trois cents millions (300 000 000) d'euros, divisé en sept cent cinquante mille (750 000) parts d'une valeur nominale de quatre cents (400) euros chacune.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

Le montant du capital social maximum statutaire pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

3.3. Capital social effectif

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.

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 de la période précédente.

Au 31 décembre 2024, le capital social effectif est de cent soixante-treize millions huit cent quatre-vingt-douze mille (173 892 000) euros, divisé en quatre cent trente-quatre mille sept cent trente (434 730) parts d'une valeur nominale de quatre cents (400) euros chacune.

3.4. Variabilité du capital

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

- dix pour cent (10 %) du capital social statutaire maximum ;
- quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760 000 euros (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 L. 214-94 du Code monétaire et financier, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

3.5. 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, etc.), 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 trois (3) 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 social effectif ;
- La possibilité d'inscrire des ordres d'achat et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini ci-après.

3.6. Rétablissement de la variabilité

Les effets de la variabilité du capital pourront être rétablis sur décision de la Société de Gestion, après (i) consultation du Conseil de Surveillance, (ii) information préalable des associés, du dépositaire et de l'AMF par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts en attente sur le registre des ordres du marché secondaire ;
- La fixation d'un prix de souscription qui s'inscrit dans la limite légale de plus ou moins dix pour cent (10 %) de la dernière valeur de reconstitution connue ;
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif ;
- La possibilité d'inscrire des ordres de retrait sur le registre des retraits.

Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité, l'associé souhaitant vendre ses parts n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire sera sollicité par la Société de Gestion pour décider de compléter un bulletin de retrait, s'il le souhaite, afin de demander le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas faire l'objet concomitamment d'une demande de retrait sur le registre des retraits (marché primaire) et d'un ordre de vente sur le marché secondaire.

4. Responsabilité des associés

Conformément à l'article L. 214-89 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 responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La Société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire. L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers, de toutes obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

5. Les Principaux facteurs de risque pour les investisseurs

Risque de perte en capital : la SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital n'est pas garanti, ni protégé. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque lié à la liquidité : correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas le retrait ou la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit sur le marché primaire dans le cadre de la variabilité du capital ou sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente. L'investissement en parts de la SCPI doit s'envisager sur une durée longue, la durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

Risque lié au marché immobilier : Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Des facteurs liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés notamment :

- à la conjoncture économique, politique, financière, sanitaire (Covid, etc.), nationale ou internationale ;
- à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- à la vacance des actifs immobiliers et à l'évolution des loyers ;
- à la concentration du portefeuille par taille d'actif, par région géographique, par typologie de biens ;
- à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- à l'état technique des actifs (y compris au regard de l'environnement) ;

- à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, en France ou dans les autres juridictions de situation des immeubles.

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées : les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

Risques liés à l'endettement : les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de contrepartie : correspond au risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entrainer une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de taux : malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entrainer une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque en matière de durabilité : se définit comme un événement ou situation dans le domaine Environnemental, Social ou de la Gouvernance (ESG) qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent entrainer une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

La Société de Gestion identifie les risques de durabilité suivants :

- Risques environnementaux : La Société de Gestion évalue l'impact des catastrophes naturelles et industrielles sur l'environnement, ainsi que les effets du changement climatique, notamment les risques physiques tels que les inondations et la sécheresse.
- Risques sociaux : La Société de Gestion prend en compte la qualité intrinsèque des bâtiments, en particulier la qualité de l'air et de l'eau, afin de garantir leur conformité réglementaire et d'assurer des conditions optimales pour les occupants.
- Risques liés à la gouvernance : la Société de Gestion identifie les locataires et fournisseurs engagés dans une démarche responsable et respectueuse des principes de développement durable.

Risque de conflits d'intérêts : La Société de Gestion est susceptible de rencontrer dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal que de telles

situations se produisent. La Société de Gestion a mis en œuvre des processus de prévention et de gestion des conflits d'intérêts pour éviter une atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

6. Procédure d'évaluation de la SCPI

La réglementation prévoit que la Société de Gestion doit faire appel à des experts externes en évaluation dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers.

Les modalités de sélection des experts externes en évaluation et l'organisation mise en place permettent à la Société de Gestion de disposer d'une capacité d'appréciation autonome et des informations nécessaires à la validation de la valeur liquidative des actifs gérés, ainsi que des moyens de contrôler la prestation fournie et le respect des engagements pris par les experts externes en évaluation, s'agissant notamment de leur indépendance et leurs éventuelles autres activités.

Il est important de noter cependant que la valorisation reste sous l'entière responsabilité de la Société de Gestion et qu'elle sera réalisée semestriellement.

Les trois valeurs représentatives de la SCPI fixées par la réglementation sont la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

Valeur comptable : comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives détenues directement ou indirectement y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur de réalisation : correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier direct et indirect arrêtée selon la méthode ci-après, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs.

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente, au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
- la valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières et la qualité du ou des occupants

La valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif où la valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail, soit par une moyenne de ces différentes méthodes. Elle correspond donc au loyer de marché qui est supposé pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.)

La valeur vénale des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L214-24-15 du Code monétaire et financier et l'article 421-28 du Règlement Général de l'AMF dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par la Société de Gestion par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'AMF.

Les parts de sociétés détenues par la SCPI sont évaluées selon la méthode de l'Actif Net Réévalué (ANR) à savoir :

- Evaluation des actifs immobiliers et droits réels à la valeur de marché. Les actifs détenus indirectement via des sociétés intermédiaires sont évalués selon la méthodologie exposée ci-dessus et sont pris en compte dans le calcul en substitution de la valeur comptable des actifs immobiliers
- Evaluation des autres actifs et passifs du bail de la société à la valeur comptable.

La valeur nette des autres actifs est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes et concerne :

- Des placements financiers, principalement des comptes à terme, en titres de créances négociables, des certificats de dépôt négociables, des OPCVM monétaires et des obligations. La valeur de ces placements est communiquée par les banques émettrices à la Société de Gestion ;
- Augmentés des autres actifs réalisables ;
- Diminués des dettes à court et moyen terme.

Valeur de reconstitution : est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisitions des immeubles et commission de souscription).

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

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions, sous réserve cependant :

- de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous ;
- des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers ; et
- que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France.

Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus.

La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano) et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre État ne faisant pas partie de l'Union européenne ou un État non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions (y compris les États-Unis), les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif, juridique et environnemental. Cet audit sera effectué par la Société de Gestion avec le concours des conseils externes de la Société.

L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte notarié. En cas d'acquisition de société, celle-ci donnera lieu à la signature d'un acte sous signature privée.

Après signature d'un tel acte notarié, la Société devient propriétaire voire bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location. En qualité de propriétaire et de bailleur, la Société supporte la responsabilité contractuelle attachée à de telles qualités.

Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement, soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

CHAPITRE I : Conditions générales de souscription des parts

1. Composition du dossier de souscription remis à tout souscripteur

Le dossier 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 :

- La note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF actualisée le cas échéant ;
- Les statuts de la SCPI ;
- Le bulletin de souscription ;
- Le dernier bulletin d'information ;
- Le rapport annuel du dernier exercice ;
- Le Document d'Informations Clés (DIC).

Un exemplaire papier des documents ci-dessus est fourni aux investisseurs qui en font la demande.

2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Les conditions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des documents et versements qui y sont demandés. Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être entièrement libéré lors de la souscription, par prélèvement ou virement bancaire sur le compte de la SCPI.

La souscription de parts de la SCPI peut être financée à l'aide d'un crédit par le souscripteur ; la souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par virement bancaire sur le compte de la SCPI.

3. Parts sociales

3.1. Valeur nominale

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

3.2. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société. Toutefois, la Société de Gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des associés.

Sur décision de la Société de Gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée.

Les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

4. Minimum de souscription

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins une (1) part.

5. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements seront adressés par voie électronique ou par courrier à :

Aestiam

Service Clients

5 rue Cadet

75009 PARIS

6. Jouissance des parts

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel la souscription aura été enregistrée.

7. Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête à la clôture de chaque exercice dans un état annexe au rapport de gestion les valeurs suivantes de la SCPI :

- La valeur comptable ;
- La valeur de réalisation ;
- La valeur de reconstitution.

Ces valeurs sont également arrêtées à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins dix pour cent (10 %) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution devra être notifié et justifié sans délai à l'AMF.

8. Détail des conditions de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, augmentée de la prime d'émission.

La prime d'émission est destinée à couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers et la commission de souscription et à préserver par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information.

8.1. Prix de souscription d'une part

Le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

Valeur nominale	400 euros
Prime d'émission	522 euros
Soit un prix de souscription d'une part	922 euros

La prime d'émission est destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;

  - les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
  - les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription.

La Société de Gestion perçoit de la SCPI, une commission de souscription de 10 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission soit un montant de 92,20 € HT par part.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

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

9. Traitement équitable

Il n'y a pas de distinction entre les associés, l'ensemble des associés bénéficiant d'un traitement équitable.

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

10. Agrément

Une souscription par un non associé de la Société n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire 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 pas son refus dans les deux (2) 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.

Dans le cadre de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêts dans un délai de dix (10) jours ouvrés suivant la décision de la Société de Gestion.

11. Restrictions liées aux « US Person »

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions) au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (US Person) tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « Régulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC ») dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, Part 230, paragraphe 230.902.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues au bénéfice de toute « US Person ».

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts de SCPI auront à certifier, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « US Persons ».

Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la Société de Gestion par écrit s'il devient une « US Person ». La Société de Gestion peut notamment (i) opérer le rachat forcé de parts qui seraient détenues par une « US Person », ou (ii) s'opposer au transfert des parts à une « US Person ».

L'expression « US Person » s'entend de :

- toute personne physique ayant la nationalité américaine, même si elle ne réside pas aux États-Unis d'Amérique ;
- toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ;
- toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;
- toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « US Person » ;
- toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « US Person » ;
- toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ;
- tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ;
- tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ;
- toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « US Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

CHAPITRE II : Modalités de sortie

La Société de Gestion ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.

1. Dispositions relatives au retrait

1.1. Principe de retrait compensé

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé ne peut donc obtenir le remboursement de ses parts qu'à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente et inscrites dans le registre des retraits.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

1.2. Modalités de retrait

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

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

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée ou tout autre moyen avec accusé de réception.

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 inscrites 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 montant total du retrait (le nombre de parts x le prix de retrait).

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.

Une demande de retrait comporte les documents permettant de justifier de l'identité de l'associé, ainsi que ses pouvoirs dans le cas d'une personne morale. Dans certains cas, des justificatifs pourront être demandés afin de répondre aux exigences LCB FT.

En cas de demande de correction ou de complément, la demande de retrait doit être complétée dans un délai de 30 (trente) jours. A défaut de régularisation dans ce délai, la date retenue d'inscription dans le registre correspondra à la date de réception de la dernière pièce nécessaire à la validation de l'ordre.

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 de deux (2) 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.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois précédant la réalisation effective de la demande de retrait.

Par exemple, l'associé dont la demande de retrait est effective au cours du mois de février cesse de bénéficier des revenus à compter du 31 janvier.

1.3. 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.

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

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

Prix de souscription	922,00 euros
Commission de souscription (10 % HT)	92,20 euros
Soit un prix de retrait d'une part	829,80 euros

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique satisfaisant 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 du Règlement Général de l'AMF, 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.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement au moyen du fonds de remboursement, le cas échéant, ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'AMF.

1.4. Blocage des retraits

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins dix pour cent (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 L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

1.5. Faculté de constitution d'un fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion, si elle le juge nécessaire, pourra soumettre à l'Assemblée Générale, la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'Assemblée Générale.

Les modalités de fonctionnement et son montant effectif sont arrêtés par la Société de Gestion. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement fait l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'AMF.

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

Ses modalités de fonctionnement intègrent deux mécanismes correspondant à des outils de gestion de la liquidité mentionnés à l'Annexe V de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, par rapport au prix de retrait compensé, correspond à des frais de rachat acquis à la SCPI ;

- Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale de la SCPI, correspond à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

L'Assemblée Générale du 18 juin 2025 a décidé :

- d'autoriser la Société de Gestion, sans limitation de durée, dès qu'elle le jugera opportun, à doter le fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de quarante (40) millions d'euros, prélevés sur tout ou partie des produits de cessions d'éléments d'actif réalisées à compter du 1er janvier 2025 et encore disponibles à la date d'allocation ;
- d'autoriser la société de gestion à procéder aux remboursements des associés, sur la base d'un prix compris entre 90 % et 100 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale des associés, ou le cas échéant, arrêtée en cours d'exercice par la Société de Gestion.
- du fonctionnement du fonds de remboursement selon les modalités ci-dessous.

La Société de Gestion adresse, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois (3) mois sur le registre et dans la limite de la dotation du fonds de remboursement, un courrier recommandé avec avis de réception ou un courrier électronique :

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

L'associé dispose alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé ou de ce courrier électronique, pour notifier par écrit à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF en attente de souscriptions correspondantes.

2. Cession des parts sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré)

2.1. 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 ou tout autre moyen 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 (2) 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 de deux (2) 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. À 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 de

deux (2) mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera réputé acquis. 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 incluant les droits d'enregistrement (5 % du prix cédant, sous réserve de minima légaux) 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. À 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 deux cents (200) euros HT (à majorer au 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.

2.2. Pièces à retourner à la SCPI

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés.

Cette inscription se fera sur présentation :

- En cas de cession de gré-à-gré, du formulaire CERFA 2759 validé par l'Administration
- En cas de donation à titre gratuit, du formulaire CERFA 2735 validé par l'Administration ou d'un acte notarié de donation au sens de l'article 931 du Code civil.

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

3. Cession effectuée sur le marché secondaire

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 qu'en cas de suspension de la variabilité du capital dans les conditions prévues dans les Statuts ou en cas de blocage des retraits dans les conditions prévues au II de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

En cas d'ouverture du marché secondaire, 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 d'achat et de vente). 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.

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché il sera exécuté.

3.1. Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 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 SCPI.

Conformément aux dispositions de l'article R. 422-205 du Règlement Général de l'AMF, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze (12) mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze (12) 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. 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.

3.2. Confrontation et 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.

La périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le 20 de chaque mois à 12h. Si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant sera retenu.

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

En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par courrier ou courriel à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin d'information et du site internet (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.

Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

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

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 (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes sont rendues publiques le jour de l'établissement du prix sur le site internet de la Société de Gestion, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs.

3.3. Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par virement au vendeur dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la transaction.

3.4. Jouissance des parts

Les parts cédées, cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit au dernier jour du mois précédent la cession. Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

L'acheteur a droit aux revenus le premier jour du mois de l'achat des parts.

3.5. Transmission des ordres d'achat et de vente

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de Gestion selon un formulaire type établi par la Société de Gestion. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de cession à prix minimum.

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis.

Après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription, et, le cas échéant, avoir obtenu tout élément nécessaire à leur validité, elle les inscrit de manière chronologique dans le registre. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité. A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois) ;

L'ordre doit être accompagné du règlement.

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement aux taux en vigueur (5 % selon l'article 726 du Code Général des Impôts) et la commission de cession de cinq pour cent (5 %) HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

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.

3.6. 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) par virement sur le compte spécifique de la SCPI, reçu au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

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

3.7. Blocage du marché secondaire

Lorsque la Société de Gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins dix (10 %) pour cent des parts émises par la Société, elle en informe l'AMF sans délai.

Dans les deux (2) 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

1. Répartition des frais entre la SCPI et la Société de Gestion

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

La Société supporte et paye tous les autres frais sans exception, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques, etc. ;
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles ;
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles ;
- les frais liés à la stratégie extra-financière de la Société et des immeubles ;
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- les frais de convocation, de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance, ainsi que l'information aux associés et les frais liés aux formalités légales ;
- les frais d'établissement des déclarations fiscales ;
- les frais et la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- les frais des commissaires aux comptes ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les frais de dépositaire ;
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés;
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles.

2. Rémunération de la Société de Gestion

Les commissions incluent les éventuelles rétrocessions versées à des intermédiaires de la distribution de la SCPI. Ces rétrocessions sont généralement calculées comme un pourcentage desdites commissions. La Société de Gestion a mis en place un dispositif afin de s'assurer du respect du principe de traitement équitable des porteurs. Il est rappelé que les rétrocessions versées à des intermédiaires pour la commercialisation de la SCPI ne sont pas considérées comme des traitements préférentiels.

La Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes :

2.1. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) du prix de souscription des parts.

2.2. Commission de cession de parts

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 deux cents (200) euros HT (à majorer de la TVA en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

En cas de cession 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 cinq pour cent (5 %) HT (à majorer de la TVA en vigueur) sur la valeur de marché, est prise en charge par l'acquéreur.

En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision, etc.), des frais de transfert d'un montant de deux cents (200) euros HT (à majorer de la TVA en vigueur) par transfert.

2.3. Commission de gestion

La Société de Gestion est chargée de l'administration de la SCPI, de la tenue du registre des associés, ainsi que de la distribution des revenus. Pour ce service, elle perçoit une commission de gestion fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

2.4. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

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

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

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

2.5. Commission de suivi et de pilotage des travaux

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 1 % HT (à majorer au taux de TVA en vigueur) du montant HT des travaux effectués pourra être perçue sous réserve que :

- ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstructions ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux,
- et que ces travaux ne concernent pas des travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la Provision pour Gros Entretiens (PGE).

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

2.6. Autres frais

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

2.7. Informations sur les frais

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la SCPI de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion.

Il est précisé, en tant que de besoin, que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la SCPI ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

CHAPITRE IV : Fonctionnement de la Société

1. Régime des Assemblées Générales

1.1. 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.

Conformément à l'article 11 des statuts, en cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives à ces Assemblées leur seront adressées.

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

1.2. Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion. À défaut, elle peut être convoquée :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le Commissaire aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième (10ème) du capital social ;
- par le(s) liquidateur(s).

Les associés sont convoqués par avis inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (ci-après « BALO ») et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des documents afférents aux assemblées générales, transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

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.

1.3. Délai de convocation

Le délai entre la date d'insertion et 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 (15) jours.

1.4. Information des associés et ordre du jour

Conformément aux dispositions du R. 214-144 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 rapport(s) du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les rapport(s) du Commissaire 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 L. 214-103 du Code monétaire et financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique : les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années, les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

1.5. Disposition commune relative à la télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-137 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 R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 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 (20) 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 la voie postale.

1.6. Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour

Un ou plusieurs associés représentant au moins cinq pour cent (5 %) du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception, ou télécommunication électronique conformément à l'article R. 214- 138, II, du Code monétaire et financier, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à sept cent soixante mille euros (760 000) euros, en application de l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4,00 % pour les premiers 760 000 euros ;
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros ;
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;
- 0,50 % pour le surplus du capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

1.7. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, selon le moyen adressé par la Société de Gestion.

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.

1.8. 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, y compris par voie électronique.

Conformément à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

1.9. Consultation écrite

En dehors des cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle juge nécessaire, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire parvenir par écrit leur vote à ladite Société de Gestion.

Les décisions collectives prises par consultation écrite sont adoptées à la majorité des voix exprimées, sans condition de quorum.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédigera le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

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

2. Répartition des bénéfices et provision pour gros entretien

2.1. Répartition des bénéfices

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 mentionné à l'article L. 123-13 du Code de Commerce, diminué, s'il y a lieu, des pertes antérieures et augmenté, s'il y a lieu, 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.

2.2. Provision pour gros entretien (PGE)

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 (5) 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 (5) 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.

3. Dispositions destinées à protéger les droits des associés

3.1. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société 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 de la Société.

3.2. Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier. En vertu des dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même code.

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

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

4. Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document et sous réserve de toute modification législative, réglementaire, jurisprudentielle et administrative ultérieure.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les modalités d'imposition des plus-values et revenus éventuels peuvent dépendre en particulier de leur situation fiscale propre et du lieu de leur domicile fiscal. Les investisseurs sont donc invités à consulter un conseiller fiscal en vue d'obtenir une assistance fiscale complète sur les modalités d'imposition des revenus et plus-values attachés à leur investissement.

Les SCPI relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés 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.

Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier au-delà des frontières françaises, il y aura lieu de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française et étrangère.

4.1. Revenus

Les revenus de la SCPI sont principalement composés de revenus locatifs auxquels s'ajoutent éventuellement les revenus financiers issus du placement des capitaux en attente d'investissement.

Associés personnes physiques détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Le résultat fiscal imposable à l'impôt sur le revenu est constitué des recettes nettes de la SCPI à savoir revenus encaissés diminués des charges décaissées. Le résultat comptable étant quant à lui déterminé selon des règles différentes (à savoir en fonction des produits et charges rattachés à l'exercice même s'ils ne sont pas encaissés ou décaissés), il existe une distorsion entre le résultat de la SCPI et le résultat imposable réparti entre les associés.

- **Revenus de source française**

A hauteur de leur part de bénéfices sociaux, les associés sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, et le cas échéant, des revenus de capitaux mobiliers.

Associés domiciliés fiscalement en France

Revenus fonciers

Il convient de distinguer, d'une part, le régime réel qui prend en compte le revenu net, égal à la différence entre les revenus imposables et les dépenses déductibles, et d'autre part le régime du micro-foncier où la base de l'imposition est exclusivement fonction du montant des revenus bruts perçus.

Régime réel de droit commun

La SCPI détermine, pour chaque part, le revenu foncier net imposable. Le revenu imposable n'est pas égal au revenu distribué en raison de la distorsion comptable et fiscale visée ci-dessus.

Du point de vue fiscal, le revenu net annuel est égal à la différence entre les revenus bruts encaissés et les dépenses déductibles effectivement payées. Le revenu imposable est donc calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, sous déduction des charges autorisées.

Le revenu foncier (ou le déficit si la différence entre les revenus et les dépenses déductibles est négative) de la SCPI s'ajoute aux autres revenus fonciers (ou déficits) du contribuable pour former le revenu net foncier global de l'année.

Si le revenu net foncier global est positif, il s'ajoute aux revenus des autres catégories dont le contribuable a pu disposer, et est ainsi soumis à l'impôt progressif sur le revenu (taux marginal d'imposition de 45 %). Il supporte en outre des prélèvements sociaux de 17,20 % (taux en vigueur à la mise à jour de la présente note). S'il est constaté un déficit foncier, celui-ci est déductible du revenu global dans certaines conditions.

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers n'est définitivement acquise que dans la mesure où les parts de SCPI sont conservées durant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global a été pratiquée.

Régime du micro-foncier

Les revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent être soumis au régime du micro-foncier dès lors que (i) l'associé perçoit d'autres revenus fonciers de propriétés urbaines ou rurales détenues directement, et (ii) le montant annuel des revenus fonciers bruts n'excède pas quinze mille (15 000) euros.

Un associé de SCPI qui cesserait, dans le courant de l'année, de percevoir des revenus d'immeubles détenus en direct, ne pourrait pas bénéficier du régime du micro-foncier. Il relèverait du régime réel d'imposition.

Revenus financiers

La quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie est soumise à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,80 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,20 %, soit une imposition forfaitaire globale de 30 %.

Le contribuable peut toutefois opter, de manière expresse et irrévocable, chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus, pour l'imposition de ses revenus financiers au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances du contribuable entrant dans le champ d'application du PFU.

Associés non domiciliés fiscalement en France

Il appartient à chaque associé de se renseigner sur les règles fiscales applicables dans son État de résidence.

Revenus fonciers

Les associés non domiciliés fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus fonciers de source française. Le montant des revenus nets fonciers imposables indiqué par la Société de Gestion, est porté dans la déclaration annuelle de revenus souscrite en France. Il est soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, selon le barème progressif.

Conformément aux dispositions de l'article 197 A du CGI, et sous réserve des conventions fiscales internationales applicables, le taux d'imposition en France des revenus perçus par des personnes physiques non-domiciliées fiscalement en France est de 20 % jusqu'à un seuil de vingt-sept mille cinq cent dix-neuf (27 519) euros de revenu net imposable et de 30 % au-delà.

Pour les revenus ayant leur source dans les départements d'outre-mer, le taux minimum s'élève à 14,40 % et à 20 % au-delà de vingt-sept mille cinq cent dix-neuf (27 519) euros.

À compter 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 Économique Européen 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 7,50 %. Les associés, qui ne remplissent pas les conditions d'affiliation visées ci-avant, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,20 %.

Revenus financiers

Les revenus financiers perçus par des associés non-domiciliés fiscalement en France sont, en principe, exclusivement imposables dans l'État de résidence des associés. Ces associés ne supportent ainsi aucune imposition en France à raison de ces revenus.

- **Revenus de source étrangère**

Associés domiciliés fiscalement en France

Par application des conventions fiscales bilatérales dont l'objectif est d'éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers de source étrangère sont imposables dans l'État de situation des immeubles et sont exonérés de l'impôt français (en ce compris des prélèvements sociaux) sous réserve de l'application de la règle dite du taux effectif d'imposition ou du crédit d'impôt généralisé.

Ainsi :

- Selon la règle du taux effectif, le montant des revenus fonciers 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 ;
- Selon la règle du crédit d'impôt généralisé, le montant des revenus fonciers étrangers est compris dans l'assiette de l'impôt français, et un crédit d'impôt, égal à l'impôt français est accordé (i.e., impôt qui aurait été payé en France sur ces revenus).

Dans l'hypothèse où les règles fiscales d'un État étranger imposeraient aux associés domiciliés fiscalement en France d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit État, la Société de Gestion s'engage à fournir à ces associés tout document nécessaire à l'établissement de cette déclaration.

La SCPI collecte, pour le compte de ses associés, les impôts payés à l'étranger sur les revenus fonciers de source étrangère. Dans l'hypothèse où le montant des impôts collectés par la SCPI à l'étranger devrait être ultérieurement régularisé, la Société de Gestion régulariserait annuellement la différence entre le montant des impôts initialement collectés et le montant des impôts finalement dus. Cette régularisation affecterait les associés de la SCPI présents au jour de la régularisation.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers 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 État de résidence.

Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

- **Revenus de source française**

Associés domiciliés fiscalement en France

La quote-part des résultats sociaux revenant aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés est déterminée selon les règles fixées aux articles 38 et 39 du CGI, applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés, dont le taux est compris entre 15 % et 25 %.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

L'associé d'une société de personnes française, non domicilié fiscalement en France, est imposable en France à hauteur de sa quote-part dans les résultats de la Société.

Pour les sociétés étrangères détenant des parts de SCPI, les revenus perçus de la SCPI sont, en principe, soumis à l'impôt sur les sociétés, en proportion de la quote-part du résultat correspondant aux droits de la société non-résidente, selon les mêmes modalités que les associés résidents.

Ces sociétés sont ainsi tenues de déposer, chaque année, une déclaration de résultats mentionnant leur quote-part de revenus imposable en France.

- **Revenus de source étrangère**

Associés domiciliés fiscalement en France

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les revenus fonciers de source étrangères sont imposables dans l'État de situation de l'immeuble.

Ils ne sont pas retenus pour la détermination du résultat fiscal français des associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés. Les revenus correspondants sont ainsi déduits de manière extra-comptablement (sur le feuillet n° 2058-A de la liasse fiscale).

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers 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 État de résidence.

4.2. Plus-value

Les associés de la SCPI peuvent être redevables d'un impôt en France sur les plus-values immobilières réalisées (i) lors de la cession d'un immeuble par la SCPI et/ou (ii) lors de la cession ou du rachat de leurs parts.

Associés personnes physiques détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

- **Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés en France**

Associés domiciliés fiscalement en France

Les principales caractéristiques du régime d'imposition des plus-values, sont les suivantes :

- sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés translucides fiscalement (relevant des dispositions de l'article 8 du CGI) ;
- les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 %, majoré des prélèvements sociaux de 17,2 % (représentant un taux d'imposition de 36,2 %) ;
- l'assiette des plus-values imposables est réduite d'un abattement pour « durée de possession ». Depuis le 1er septembre 2013, le taux et la cadence des abattements diffèrent pour les besoins de la détermination de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5ème année et jusqu'à la 21ème (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22ème année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème pour les seuls prélèvements sociaux. Il en résulte que les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de 22 ans, et des prélèvements sociaux à l'issue d'un délai de 30 ans. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux ;
- Depuis le 1er janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède cinquante mille (50 000) euros. Au-delà de ce montant, la taxe est calculée dès le 1er euro, selon un barème dont le taux est fonction du montant de la plus-value et varie de 2 % à 6 %. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour « durée de détention ». Les plus-values immobilières réalisées par la SCPI sont soumises à cette taxe. Le seuil d'imposition de cinquante mille (50 000) euros s'apprécie au niveau de l'ensemble des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu ;
- Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas quinze mille (15 000) euros. L'exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

Les plus-values de cessions de parts doivent être déterminées conformément aux règles définies par la jurisprudence Quemener (CE, 16/02/2000 n°133296). Ainsi, pour les besoins de la détermination de la plus-value de cession imposable, le prix d'acquisition des parts est (i) majoré, d'une part, de la quote-part des bénéfices de la société ou du groupement revenant à l'associé qui a été ajoutée aux résultats imposés de celui-ci antérieurement à la cession et, d'autre part, des pertes afférentes à des entreprises exploitées en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler, et (ii) minoré d'une part des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur

origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé. La déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués dans le mois de la cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de la SCPI.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les plus-values immobilières imposables réalisées par les associés non-domiciliés fiscalement en France sont déterminées de la même manière que pour les associés domiciliés fiscalement en France. Ils sont redevables d'un prélèvement de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu, ainsi que, le cas échéant, d'un prélèvement au titre de la taxe sur les plus-values immobilières supérieures à cinquante mille (50 000) euros. Le paiement est effectué en même temps que le dépôt de la déclaration de plus-value, soit dans le mois de la cession, et est libératoire de l'impôt sur le revenu. À compter de l'imposition de plus-values immobilières réalisées 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'Espace Économique Européen ou en Suisse sont exonérés de CSG et de CRDS en France. Les plus-values demeurent, cependant, soumises à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés, qui ne remplissent pas ces conditions d'affiliation, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %. Les associés domiciliés ou établis dans un État non-partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ou dans un État partie à cet accord et n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à cent cinquante mille (150 000) euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de trente (30) ans.

- **Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger**

Associés domiciliés fiscalement en France

En application des conventions fiscales bilatérales, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'État de situation des immeubles. En fonction des États concernés, les plus-values sont (i) exonérées d'impôt en France, ou (ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant, dans ce cas, en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des plus-values réalisées à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus à l'étranger par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces plus-values dans son État de résidence.

Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

- **Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés en France**

Associés domiciliés fiscalement en France

Chaque associé est soumis à l'impôt à hauteur de sa quote-part dans la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par la SCPI, selon les règles de droit commun des plus-values professionnelles. Cette quote-part est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun. Chaque associé est également imposable, dans les mêmes conditions, sur les plus-values réalisées lors du rachat de ses parts de la SCPI. Le montant de ces plus-values est ainsi compris dans les résultats imposables des associés.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Chaque associé est soumis à l'impôt à hauteur de sa quote-part dans la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par la SCPI, selon les règles de droit commun des plus-values professionnelles. Chaque associé est également imposable, dans les mêmes conditions, sur les plus-values réalisées lors du rachat de ses parts de la SCPI. Le montant de ces plus-values est ainsi compris dans les résultats imposables des associés. L'impôt sur les sociétés fait l'objet d'un prélèvement non libératoire lors du dépôt de la déclaration de plus-values dans le mois de la cession.

Les associés personnes morales non-résidentes domiciliés ou établis dans un État non partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ou dans un État partie à cet accord et n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à cent cinquante mille (150 000) euros.

- **Plus-values sur cessions de biens immobiliers situés à l'étranger**

Associés domiciliés fiscalement en France

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'État de situation de l'immeuble. En fonction des États concernés, les plus-values sont (i) exonérées d'impôt en France, ou (ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des plus-values réalisées à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus à l'étranger par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces plus-values dans son État de résidence.

4.3. Imposition sur la Fortune Immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est applicable aux personnes physiques qui, au 1er janvier de l'année d'imposition détiennent des actifs immobiliers dont la valeur est supérieure à un million trois cent mille (1 300 000) euros (seuil en vigueur au 1er janvier 2024). La taxation est ensuite calculée proportionnellement.

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1er janvier de l'année, de l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant au contribuable ainsi que des parts ou actions de sociétés leur appartenant, à hauteur de la fraction représentative de biens ou de droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société.

Dans la mesure où le patrimoine comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être le cas échéant déclarées, chaque année, pour la valeur déclarée par la Société de Gestion, dans le bulletin d'information (valeur IFI).

5. Modalités d'information

Le Rapport Annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la Société, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes est réuni dans un seul document appelé Rapport Annuel.

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, de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges, du résultat de la situation de patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble.

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.

Un exemplaire papier est fourni gratuitement à l'associé ou au futur associé qui en fait la demande.

Les bulletins d'informations

Dans les quarante-cinq (45) 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 de l'AMF) ou mis à la disposition sur le site internet de la Société de Gestion, 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.

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

La Société de Gestion diffuse notamment si besoin aux associés au travers du rapport annuel et/ou bulletin d'information toutes les informations requises par l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF.

CHAPITRE V : Administration, contrôle, information de la Société

1. La Société

Dénomination sociale : Aestiam Agora

Nationalité : Française

Siège social : 5 rue Cadet – 75009 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'AMF, tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

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

Numéro RCS : 378 557 425

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 :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location ;
- l'acquisition de meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
- l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite).

Exercice social : L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Capital social initial : 152 936,85 euros

Capital social maximum statutaire : 300 000 000 euros

2. Conseil de Surveillance

Attributions

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion.

À 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.

Le Conseil de Surveillance émet un avis consultatif auprès de la Société de Gestion pour toute acquisition immobilière.

Nombre de membres

Le Conseil de Surveillance est composé de huit (8) à douze (12) membres pris parmi les associés.

Durée de leur mandat

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont toujours rééligibles.

Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux Assemblées Générales Ordinaires consécutives.

Renouvellement, candidatures, désignation

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.

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 du Règlement Général de l'AMF.

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).

2.1. Dispositions transitoires

À la suite de la fusion par voie d'absorption de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2025 a décidé que les membres du Conseil de Surveillance de cette dernière deviennent, de plein droit, membres du Conseil de Surveillance de la Société.

À cet effet, l'Assemblée Générale Extraordinaire déroge expressément aux dispositions de l'article 21 des statuts, relatives à la durée des mandats du Conseil de Surveillance et à leur nombre.

Le Conseil de Surveillance est composé de dix-sept (17) membres, dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025. Il sera alors procédé à une nouvelle élection des membres du Conseil.

Composition du Conseil à la suite de l'Assemblée Générale du 18 juin 2025 :

Composition	Qualité	Date de fin de mandat
Monsieur Pierre ALZON	Président	30/06/2026

Monsieur Bertrand DE GELOES	Secrétaire	30/06/2026
Monsieur Antoine BATTISTELLI	Membre	30/06/2026
Monsieur Olivier BLICQ	Membre	30/06/2026
Monsieur Yves BOUGET	Membre	30/06/2026
Monsieur Michel ROLAND	Membre	30/06/2026
Monsieur Eric SCHWARTZ	Membre	30/06/2026
Monsieur Jacques PETOIN	Membre	30/06/2026
SARL CSIM *Représentée par Madame Dany PONTABRY*	Membre	30/06/2026
MMA VIE SA *Représentée par Monsieur Xavier VALEAU*	Membre	30/06/2026
SARL PROJEC *Représentée par Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR*	Membre	30/06/2026
SNRT *Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN*	Membre	30/06/2026
SARL ISIS *Représentée par Madame Dany PONTABRY*	Membre	30/06/2026
SAS CLAMALYVE *Représentée par Monsieur Alexandre DROGAT*	Membre	30/06/2026
SC LA PERRIERE *Représentée par Monsieur Joël MAITRE*	Membre	30/06/2026
SCI KER MAD *Représentée par Monsieur Michel ROLAND*	Membre	30/06/2026

3. Administration de la société de gestion

Dénomination : La Gérance de la SCPI est assurée statutairement par la société Aestiam.

Siège social : 5 rue Cadet - PARIS (75009)

Nationalité : Française

Forme juridique : Société par Actions Simplifiées

Numéro RCS. : Paris 642 037 162

Objet social : Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

Capital social : 400 000 €

Répartition du capital :

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

Comité de Surveillance :

- Président du Conseil : Monsieur Paul MIZRAHI
- Madame Sabine MATTHIS

- Monsieur Daniel COHEN-SABBAN

Direction de la Société :

- Président : Monsieur Laurent LE

Numéro et date d'agrément délivré par l'AMF : Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024.

Obligations de la Société de gestion :

La Société de gestion est tenue de :

- présenter aux associés les comptes et les rapports sociaux ;
- fournir des informations statistiques à l'AMF et lui adresser tout document non personnel destiné aux associés ;
- prévenir et traiter les situations de conflit d'intérêts ;
- respecter, conformément à la réglementation en vigueur, les prescriptions de vigilance et d'information relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- s'assurer du respect par les délégataires des obligations légales et réglementaires ;
- disposer des moyens financiers, en personnel, organisation et équipement nécessaires et mettre en place les procédures adéquates, notamment comptables, pour exercer efficacement et de façon autonome son activité ;
- gérer la SCPI, conformément à la réglementation applicable, dans le respect de la documentation de la SCPI et dans l'intérêt des associés.

Responsabilité : 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 de l'AMF.

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

4. Dépositaire

Depuis le 1er janvier 2018, la Société de Gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située sis à MONTROUGE (92120), 89-91 rue Gabriel Péri, comme dépositaire en application des dispositions des articles L. 214-24-4 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 la SCPI. 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.

5. Commissaire aux Comptes

75014 Paris

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.

6. Expert Immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

50 cours de l'Ile Seguin

92100 Boulogne-Billancourt

Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2024 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2028, mandat renouvelable en juin 2029.

L'expert externe en évaluation évalue et actualise semestriellement la valeur vénale de chaque immeuble. Il effectue une expertise de tous les immeubles tous les trois (3) ans. L'expert immobilier exerce sa mission conformément aux dispositions des articles 422-234 à 422-236 du Règlement Général de l'AMF.

7. Information

Monsieur Raphaël SERRAT est responsable de l'information des associés.

Adresse : 5 rue Cadet, 75009 Paris

Numéro de téléphone : 01 55 52 53 16

Site internet : www.aestiam.com

RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Personne assumant la responsabilité de la note d'information :

Monsieur Laurent LE

Président d'Aestiam

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9°, L. 214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du Règlement Général de l'AMF, l'AMF a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°25-14 en date du 29 août 2025.

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