

Aestiam
Pierre Rendement

Rapport Annuel 2024

Aestiam

A photograph of a modern building with a large glass facade and a flat roof, illuminated from within at dusk. The building is reflected in the glass. The sky is dark blue.

Aestiam Pierre Rendement

Siège social **90 rue de Miromesnil, 75008 Paris**

Date de création (RCS) **4 juillet 1990**

N° d'immatriculation RCS **378 557 425 RCS Paris**

Échéance statutaire **99 ans**

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

Capital statutaire maximum **260 000 000 €**

Type de SCPI **Commerces**

Capital **Variable**

CHIFFRES CLÉS DE LA SCPI EN 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

4,49 %

└ Taux de Distribution 2024*

8,67 %

└ Taux de Rendement Interne 20 ans*

41,40 €

└ Dividende brut*

94,3 %

└ Taux d'Occupation Financier moyen ASPIM*

* Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 104.



Laurent LE

Président

LE MOT DU GÉRANT

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Des performances solides et des enjeux de liquidité des parts

Le bilan 2024 votre SCPI montre un contraste entre la relative solidité de l'actif, avec une résilience de la distribution et de la valorisation patrimoniale, et les difficultés affectant son passif, avec des enjeux de liquidité des parts. 41 796 parts sont en attente de retrait au 31 décembre 2024. Si les demandes de retraits reçues en 2024 ne sont pas à un niveau anormal (1,6 % de la capitalisation), la faiblesse des souscriptions ne permet pas de les satisfaire.

Malgré les difficultés sur le marché des parts, le taux de distribution est resté stable à 4,5 % entre 2023 et 2024. Par ailleurs, le patrimoine d'Aestiam Pierre Rendement a bien résisté. La variation de sa valeur à périmètre constant s'établit à -0,47 % en 2024, malgré les tensions sur les valorisations immobilières engendrées par le nouvel environnement de taux d'intérêts en Europe. Si la valeur des commerces de votre SCPI, qui constitue le cœur de son patrimoine, est restée stable (+0,1 %), la valeur du portefeuille est affectée par des éléments locatifs spécifiques sur quelques actifs : les 3 hôtels belges et le campus de bureaux d'Antony.

Des baux ont été signés en 2024 avec B&B pour la reprise de trois hôtels situés en Belgique. Ces hôtels étaient précédemment exploités par un opérateur en difficulté financière, affecté durablement par la pandémie de Covid-19. Le nouvel opérateur, B&B, est un des leaders européens de l'hôtellerie, avec plus de 770 hôtels dans 17 pays et en forte croissance depuis 10 ans. B&B s'engage à réaliser des travaux sur les hôtels repris. Cependant, le loyer accordé à B&B est en baisse par rapport au loyer consenti au précédent locataire. Ainsi, la valeur des trois hôtels est en retrait cette année. En outre, le campus de bureaux situé Avenue Lebrun à Antony a été libéré cette année par son locataire Emeria, ce qui a dégradé la valeur de l'immeuble.

Sur la base de ces nouvelles expertises immobilières indépendantes au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution de votre SCPI ressort à 952,51 €/part, supérieure au prix de souscription de 922,00 €/part, qui reste donc inchangé depuis la baisse intervenue en 2021 pendant la pandémie de Covid-19.

La relative résilience des valeurs vénales et la stabilité de la distribution sont le résultat de la stratégie d'investissement qui caractérise cette SCPI historique. Aestiam Pierre Rendement détient majoritairement un patrimoine de commerces à taille humaine, adapté aux besoins des locataires commerçants

SOMMAIRE

p.9
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE
GESTION

p.30
COMPTES DE L'EXERCICE AU
31/12/2024

p.52
CONSEIL DE SURVEILLANCE

p.56
COMMISSAIRE AUX COMPTES

p.62
ORGANE DE DIRECTION ET DE
CONTRÔLE

p.70
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

p.104
GLOSSAIRE

et aux évolutions de consommation. Votre SCPI bénéficie d'une forte granularité, grâce à 190 actifs d'une valeur unitaire moyenne de 2,1 M€, qui assurent une bonne mutualisation des risques. Ensuite, cette taille d'actifs (petites et moyennes surfaces d'une valeur unitaire faible) permet une bonne liquidité des immeubles sur les marchés de la location et de l'investissement. Enfin, Aestiam Pierre Rendement détient un patrimoine équilibré d'un point de vue géographique, constitué principalement d'actifs en phase avec les tendances structurelles : commerces de pieds d'immeuble en centre-ville des métropoles et parcs d'activité commerciale (« retail parks ») en périphérie des villes.

Un projet structurant pour votre SCPI : fusion avec la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo

Dans un environnement immobilier en constante évolution, l'optimisation de la gestion constitue un levier essentiel pour assurer la performance et la pérennité d'une SCPI. Les récents bouleversements, comme la crise de COVID-19 et la hausse des taux d'intérêt, ont accentué la nécessité d'adapter nos stratégies afin de préserver la valorisation de nos actifs et d'optimiser la distribution des revenus.

Pour répondre aux enjeux auxquels votre SCPI et la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo font face, et en concertation avec les conseils de surveillance de ces deux SCPI, nous vous soumettons au vote la fusion-absorption d'Aestiam Cap'Hébergimmo par votre SCPI Aestiam Pierre Rendement. Cette opération vise à unir les forces des deux SCPI pour améliorer leur performance globale et accroître leur attractivité sur le marché.

Cette fusion permettra notamment de :

- Accroître la diversification sectorielle du portefeuille et ainsi limiter le risque de concentration sur un secteur. La fusion-absorption d'Aestiam Cap'Hébergimmo permet d'acquérir des actifs hôteliers et d'accélérer la diversification sectorielle de la SCPI, notamment en réduisant la part des commerces,
- Renforcer la mutualisation des risques avec un patrimoine combiné de 196 actifs, d'une valeur unitaire de 2,5 M€. Cette granularité élevée permet une bonne liquidité des immeubles sur les marchés de la location et de l'investissement, mais aussi de limiter les conséquences de départs ou de défaillances de locataires,
- Mutualiser les emplois (investissement, travaux, remboursement d'emprunts, etc.) et les ressources (collecte, souscription d'emprunt, arbitrage, etc.) offrant ainsi une plus grande flexibilité dans la gestion des actifs. Par exemple, les acquisitions, les travaux et les remboursements d'emprunts de la nouvelle SCPI peuvent être financés par des arbitrages d'immeubles provenant des deux SCPI d'origine.
- Améliorer l'attractivité commerciale, en constituant un véhicule unique, mieux identifié par les distributeurs et les investisseurs.

Nous sommes convaincus que la fusion envisagée est pertinente, dans l'intérêt des associés d'Aestiam Pierre Rendement et d'Aestiam Cap'Hébergimmo.

Laurent LE



Aestiam

L'immobilier à taille humaine.

Acteur historique de l'épargne immobilière, Aestiam offre des solutions d'investissement aux particuliers et aux investisseurs professionnels depuis des décennies. Les équipes de la société de gestion, qui dispose d'une expertise sur toute la chaîne de valeur immobilière, sont au service des épargnants, avec agilité et exigence.

L'immobilier à taille humaine est au cœur de l'identité d'Aestiam, qui gère principalement des bureaux, des commerces, des hôtels et des locaux d'activité de petites et moyennes surfaces, adaptées aux besoins des locataires et des investisseurs.

La société de gestion met l'accent sur la gestion immobilière active de long terme : prendre soin du patrimoine des épargnants est un levier essentiel de la performance durable.

CHIFFRES **CLEFS**

1,4 Md€

↳ d'actifs sous gestion

6 SCPI

↳ diversifiées et complémentaires

1 SCI

↳ accessible en contrat d'assurance-vie

plus de **450**

↳ immeubles

3 M€

↳ Valeur unitaire moyenne des immeubles

1964

↳ Date de la création de la 1^{ère} SCPI

NOUVEAUTÉS **2024**



La SCPI Linacclub

Cette SCPI a pour ambition de constituer un portefeuille immobilier à fort rendement locatif, principalement composé d'actifs immobiliers alternatifs tels que des locaux d'activités, des hôtels, des établissements de santé et des résidences gérées.



La SCI Linasens

Commercialisée par Linavest et gérée par Aestiam, la SCI Linasens est proposée sous la forme d'une unité de compte exclusivement accessible en contrat d'Assurance vie et de capitalisation.



11 Rue Saint-Sulpice - 75006 PARIS



2

RAPPORT DE LA ***SOCIÉTÉ DE GESTION***

TABLE DES MATIÈRES

LE MARCHÉ EN 2024	10
L'ESSENTIEL DE LA SCPI EN CHIFFRES	14
MARCHÉ DES PARTS	15
LE PATRIMOINE	18
RÉPARTITION DU PATRIMOINE	19
TRAVAUX	22
RÉSULTATS	24
TRÉSORERIE ET ENDETTEMENT	26
RÉGIME FISCAL DES REVENUS	28

2024, UNE ANNÉE DE TRANSITION POUR L'IMMOBILIER

I. ECONOMIE FRANCAISE EN 2024 : ENTRE DÉSINFLATION, REPRISE MODÉRÉE ET INCERTITUDES PERSISTANTES

En 2024, l'économie française a fait preuve d'une résilience notable malgré un contexte mondial incertain. Selon les projections de la Banque de France, l'inflation, mesurée par l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH), a nettement reculé, passant de 5,7 % en 2023 à 2,5 % en 2024, avec une prévision de 1,5 % pour 2025, notamment en raison de la baisse annoncée des prix de l'électricité.

Cette désinflation a contribué à une augmentation du pouvoir d'achat des ménages, soutenant ainsi la consommation privée.

La croissance du produit intérieur brut (PIB) a été révisée à la hausse, atteignant 1,1 % en 2024, contre 0,8 % prévu initialement, principalement en raison de révisions des comptes nationaux trimestriels par l'Insee et de l'effet favorable des Jeux olympiques.

Cette progression a été soutenue par une augmentation des salaires réels, favorisant la consommation des ménages.

Toutefois, l'investissement des entreprises et des ménages est resté modéré, influencé par des coûts de financement élevés et une confiance économique fragile. Le secteur de la construction a particulièrement souffert, avec une baisse significative de l'activité tant dans le neuf que dans l'entretien et l'amélioration. Cette faiblesse dans l'investissement immobilier reflète les incertitudes pesant sur le marché, notamment en raison de la prudence des ménages face à l'avenir économique.

Sur le plan sectoriel, des disparités ont été observées. Le secteur des matériels de transport a montré des signes de reprise grâce à une résolution partielle des problèmes d'approvisionnement. En revanche, les industries agroalimentaires et énergétiques, telles que la chimie et la sidérurgie, ont rencontré des difficultés, subissant les répercussions d'un climat des affaires dégradé et des coûts énergétiques fluctuants.

Pour l'année 2025, la Banque de France anticipe une croissance de 1,2 %, soutenue par une reprise modérée de la demande extérieure et une poursuite de la désinflation.

Cependant, l'économie française demeure exposée à des risques significatifs, notamment les tensions géopolitiques et les incertitudes politiques internes, qui pourraient influencer les décisions d'investissement et de consommation.

II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Après plusieurs années de recul, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France semble atteindre un point d'équilibre, avec 15 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2024. Cette stabilisation est notamment portée par un regain d'activité au quatrième trimestre, où 4,8 milliards d'euros ont été investis, marquant une progression de +22 % par rapport au T4 2023.



Figure 1 - Source : BNPP Real Estate

Ce redressement s'explique en partie par les nouvelles baisses des taux directeurs des banques centrales et la désinflation progressive, qui pourraient inciter les investisseurs à renforcer leur exposition à l'immobilier. Si cette dynamique se confirme, le volume d'investissement en immobilier commercial en France pourrait poursuivre son rebond pour atteindre 16 milliards d'euros en 2025.

Sur le front obligataire, le taux de l'OAT 10 ans est resté stable autour de 3 % depuis 2023, malgré une volatilité liée aux incertitudes politiques. En Île-de-France, les taux prime en bureaux ont continué leur ajustement, à l'exception du Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, où une compression en fin d'année a ramené le taux à 4 %. En immobilier commercial, après une correction en 2023, les taux sont restés stables en 2024, avec une compression attendue dès le premier semestre 2025.

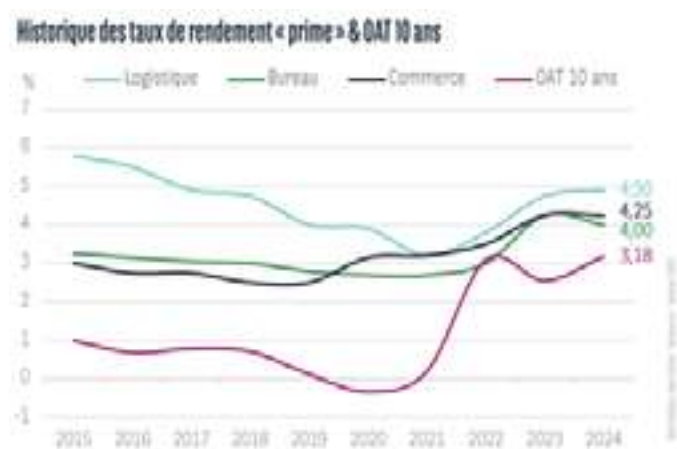


Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

La Banque Centrale Européenne (BCE) a accompagné cette évolution en réduisant ses taux directeurs. Depuis juin 2024, le taux de dépôt a été abaissé de 100 points de base, atteignant 3 % en décembre. Une nouvelle baisse de 100 points de base est anticipée au premier semestre 2025, bien que des incertitudes persistent quant à l'évolution de l'inflation « core » en Europe et aux conséquences des décisions monétaires aux États-Unis.

Cette combinaison de facteurs macroéconomiques et sectoriels pourrait favoriser un retour progressif des investisseurs sur le marché immobilier français en 2025, bien que des risques subsistent en fonction de l'évolution du contexte économique international.

III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

1. Marché Bureaux – IDF

Le segment des très grandes transactions a été particulièrement affecté cette année, avec seulement 49 opérations de plus de 5 000 m² signées, dont seulement 4 dépassants les 20 000 m².

L'ensemble du marché francilien enregistre une baisse significative, avec 1 750 400 m² de bureaux placés en 2024, soit un recul de 11 % par rapport à l'année précédente. Cette contraction touche toutes les catégories de surfaces. Les petites surfaces, inférieures à 1 000 m², affichent un repli de 9 %, tandis que les moyennes surfaces, comprises entre 1 000 et 5 000 m², reculent de 10 %. Les grandes surfaces, supérieures à 5 000 m², sont les plus impactées, avec seulement 546 000 m² placés, soit une baisse de 13 %.



Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

Malgré ce contexte difficile, Paris intramuros reste le secteur le plus attractif, concentrant 47 % de la demande placée en Île-de-France. En dehors du Quartier Central des Affaires, la capitale tire son épingle du jeu grâce à 13 transactions de plus de 5 000 m², lui permettant de stabiliser sa demande placée, avec une légère progression de 1 %. La première couronne nord se distingue particulièrement avec une croissance impressionnante de 83 %, portée par la signature de trois transactions de plus de 10 000 m².

Au 1^{er} janvier 2025, le taux de vacance des bureaux en Île-de-France atteint 10,2 %, bien que de fortes disparités subsistent. Paris intramuros affiche une vacance relativement faible de 5,8 %, tandis que La Défense enregistre un taux plus élevé de 15 %. La première couronne est la plus affectée, avec un taux de vacance atteignant 19,8 %. Parallèlement, l'offre disponible à un an continue d'augmenter, progressant de 8 % sur un an pour atteindre 7 millions de m². La part du neuf, quant à elle, reste stable à 33 %, soulignant un marché où l'excès d'offre concerne principalement les actifs de seconde main, tandis que la demande demeure prudente.

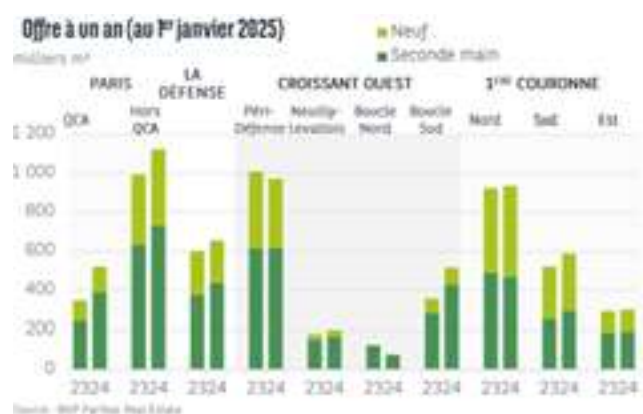


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

2. Marché Bureaux – Régions

Le marché des bureaux en régions continue de suivre une tendance baissière, avec une demande placée de 980 000 m² sur l'ensemble de l'année. Ce volume reste inférieur de 14 % à la moyenne de long terme, illustrant un ralentissement persistant de l'activité.

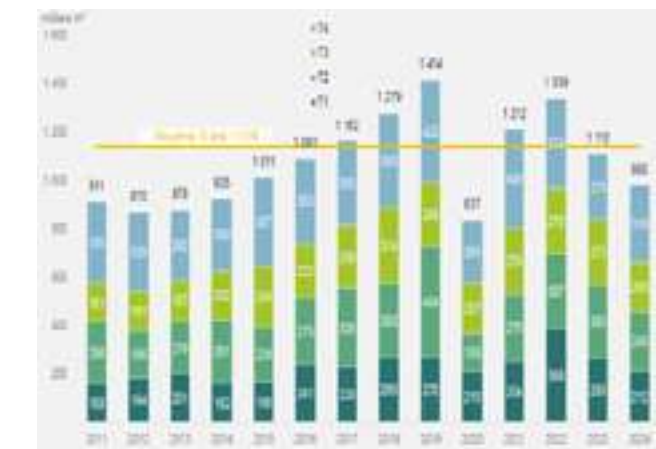


Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

L'offre disponible à un an, couvrant les sept principales villes régionales, atteint 2,2 millions de m², enregistrant une hausse de 18 % sur un an. Cette augmentation est principalement portée par la seconde main, qui progresse de 21 %, tandis que l'offre neuve affiche une hausse plus modérée de 11 %. En termes de répartition, la seconde main représente désormais 69 % de l'offre disponible, contre seulement 31 % pour le neuf, confirmant une dynamique où les surfaces de seconde main dominent le marché régional.

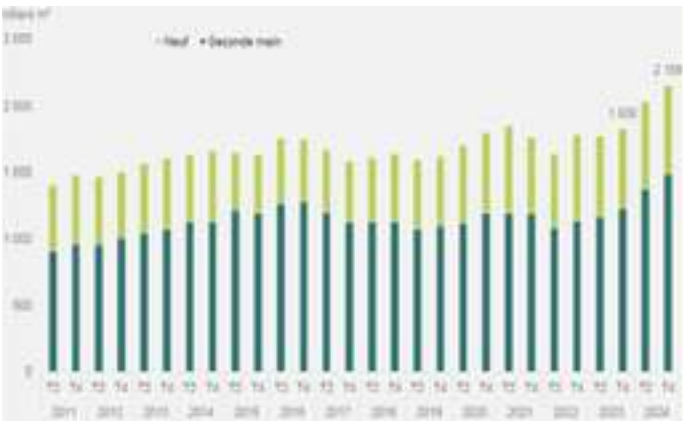


Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

En 2024, l'investissement en commerce a représenté 16 % des montants engagés en immobilier d'entreprise, contre 21 % en 2023, illustrant une dynamique en retrait. La contraction a été particulièrement marquée au quatrième trimestre, avec seulement 400 millions d'euros investis, soit une baisse de 59 % par rapport à la même période en 2023.



Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

Malgré cette tendance baissière, les perspectives pour 2025 restent optimistes. Plusieurs transactions importantes, initialement attendues en fin d'année 2024, pourraient être finalisées au début de l'année suivante, offrant un regain d'activité au marché.

En termes de répartition géographique, la périphérie a dominé le marché, représentant 56 % des investissements en commerce, avec 1,4 milliard d'euros engagés, en hausse de 27 % par rapport à 2023. Le commerce de centre-ville a, quant à lui, capté 29 % des investissements, totalisant 700 millions d'euros en 2024. En revanche, les centres commerciaux ont enregistré un net recul, ne représentant plus que 15 % des investissements, avec 400 millions d'euros investis, soit une chute de 70 % sur l'année.

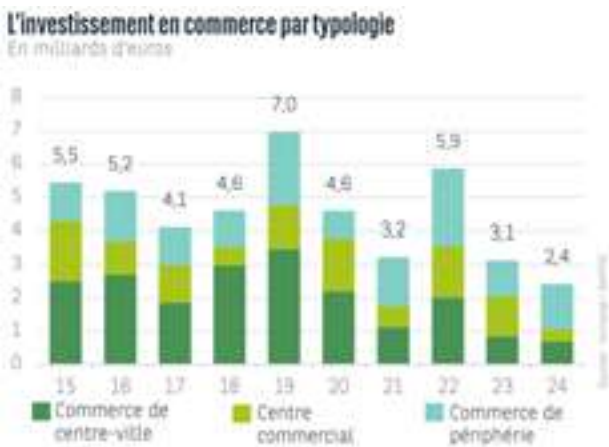


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

L'ESSENTIEL **EN CHIFFRES**

AU 31/12/2024

	Global	Par part
Capital souscrit	173 892 000 €	400,00 €
Nombre de parts	434 730	
Nombre d'associés	6 865	
Valeur vénale / Expertise	391 433 500 €	900,41 €
Valeur de réalisation	343 498 444 €	790,14 €
Valeur de reconstitution	414 086 467 €	952,51 €
Prix de souscription		922,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)	400 821 060 €	
Prix de souscription moyen pondéré		922,00 €
Prix de retrait		829,80 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2024 ⁽¹⁾		810,14 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2024 ⁽²⁾		763,37 €
Bénéfice ⁽³⁾	17 545 812 €	40,34 €
Distribution de dividendes 2024 ⁽³⁾	18 005 409 €	41,40 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2024)	955 831 €	2,20 €
Surface en m ²	159 719 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine	190	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM	94,25 %	
Taux d'occupation physique	85,42 %	
Rendement global immobilier ⁽⁴⁾	3,62 %	
Taux de distribution 2024 (méthode ASPIM)	4,49 %	
Taux de Rendement Interne (TRI) ⁽⁵⁾ 5 ans	1,46 %	
TRI 10 ans	3,89 %	
TRI 15 ans	5,94 %	
TRI 20 ans	8,67 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2024 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 97,59 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2024 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 91,95 %

(3) Base de 434 913 parts en jouissance sur toute l'année

(4) Rendement Global Immobilier : somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

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

MARCHÉ DES PARTS

I. SITUATION DU CAPITAL

Historique

La SCPI Foncia Pierre Rendement a été créée le 4 Juillet 1990 sous le nom de George V Rendement par la société Expert et Finance et par la société Rocher Gérance sa.

La Société de Gestion Foncia Pierre Gestion a repris la gérance de la SCPI à compter du 1er juillet 1998.

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

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2002, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI Fininpiere 3, Revenu Boutique et Pierre Rendement, par laquelle la SCPI George V Rendement a absorbé ces trois SCPI.

Ces dernières ont été dissoutes de plein droit et il n'a été procédé à aucune opération de liquidation étant donné que la totalité de leur patrimoine a été transmis à la SCPI George V Rendement.

A cette date, les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée Foncia Pierre Rendement ainsi que la transformation de la société en société à capital variable, devenue société à capital fixe, par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2003.

Consécutivement à cette fusion, le capital de la SCPI Foncia Pierre Rendement clôturé le 31 décembre 2002 est de 27 754 400 € soit une valeur nominale de 400 € par part, 844 associés détiennent 69 386 parts.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 juillet 2019, les associés ont approuvé le passage en capital variable de Foncia Pierre Rendement.

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

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

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2020 ont décidé de porter le capital statutaire maximum à 260.000.000 € soit 650.000 parts de 400 € de nominal.

Au 31 décembre 2024, le capital est de 174 892 000 €, il est divisé en 434 730 parts de 400 € de nominal. Le capital est réparti entre 6 865 associés, les parts étant détenues à hauteur de 71 % par des personnes physiques 29 % par des personnes morales.

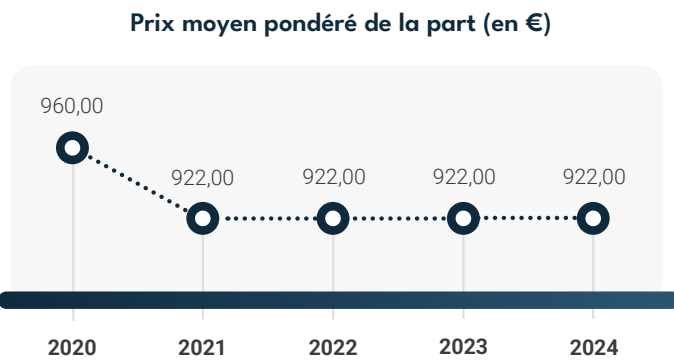
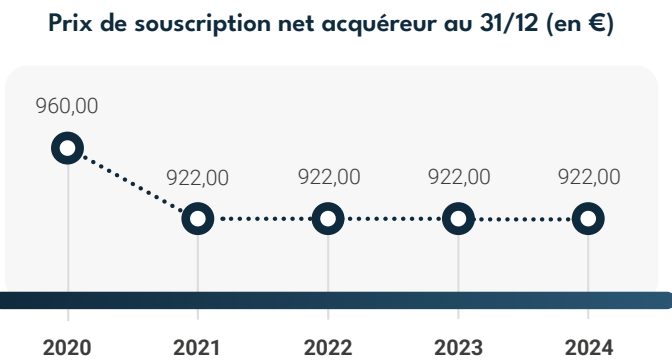
Évolution du capital sur les 5 dernières années						
Date de création : 04/07/1990			Nominal de la part : 400 €			
Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux collectés nets sur l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
2020	179 328 800 €	2 619 840 €	448 322	6 737	633 571 €	960 €
2021	179 328 800 €	-	448 322	6 773	131 772 €	922 €
2022	179 328 800 €	-	448 322	6 844	151 125 €	922 €
2023	174 142 000 €	-	435 355	6 767	94 044 €	922 €
2024	173 892 000 €	-	434 730	6 865	38 540 €	922 €

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2024, le prix de souscription était fixé à :

du 1 ^{er} Janvier au 31 Décembre 2024	
Valeur nominale	400,00 €
Prime d'émission	522,00 €
PRIX DE SOUSCRIPTION	922,00 €

Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années					
	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	960,00	922,00	922,00	922,00	922,00
Variation du prix de souscription	- 3,96 %	-	-	-	
Variation	- 3,96 %				



Évolution du prix moyen pondéré de la part (en €) sur les 5 dernières années					
	2020	2021	2022	2023	2024
Prix moyen pondéré de la part	960,00	922,00	922,00	922,00	922,00
Variation de prix moyen pondéré*	- 3,96 %	-	-	-	
Variation totale	- 3,96 %				

* Déterminé par la division de l'écart entre le prix moyen de l'année n et le prix moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1

III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

1. Retrait avec intervention de la Société de Gestion

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

Un même associé ne peut passer qu'un 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 avec demande d'avis de réception au moyen du bulletin de retrait prévu à cet effet dûment complété et signé.

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

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois suivant l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Conformément à l'article 8 des statuts :

► Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur :

- 01/01/24 au 31/12/24 : prix de souscription en vigueur de 922 € diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 10 % soit 92,20 €, soit une valeur de retrait de 829,80 € par part.

► Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice.

► Soit il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreur 12 mois après leur inscription conformément à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :

- information de l'AMF par la Société de Gestion ;

- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la Société de Gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L214-114 du Code Monétaire et Financier.

IV. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2024, il a été enregistré la souscription de 418 parts au nominal de 400 € et le retrait de 418 parts.

Au 31 décembre 2024, 41 796 parts sont en attente de retrait.

2.Retrait sans intervention de la Société de Gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur.

Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 200 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la Société de Gestion à réception du formulaire 2759 de "déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte" enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de AESTIAM dont le montant correspond aux frais de dossier ; et du formulaire 2048 "déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilières" s'il y a lieu.

3. Mise en place d'un fonds de remboursement

Conformément à la 10^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 26 juin 2024 a décidé de fixer un plafond pour l'allocation du fonds de remboursement, en fonction des demandes de retrait et des capacités financières de la Société. La Société de Gestion est ainsi autorisée à doter ce fonds par tranches, sous conditions, jusqu'à l'Assemblée Générale de 2025.

Au titre de cette autorisation, le fonds de remboursement a été doté à hauteur de 500 K€ et 625 parts ont été retirées.

Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'année 2024 une résolution vous est proposée afin de reconduire la dotation du fonds de remboursement.

Évolution des conditions de retrait sur les 5 dernières années

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens
2020	4 604	1,03 %	7 846
2021	1 588	0,35 %	20 816
2022	1 691	0,38 %	25 876
2023	1 020	0,23 %	35 873
2024	418	0,10 %	41 796

PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'Assemblée Générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine de votre SCPI Aestiam Pierre Rendement se compose au 31 décembre 2024 de 190 actifs immobiliers représentant une surface totale de 159 719 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 347 108 045 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2024 à 391 433 500 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2024 c'est-à-dire sans tenir compte des cessions détaillées au point II ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 391 433 500 € en 2024 contre 393 299 700 € en 2023, faisant ainsi apparaître un léger retrait de 0,47 %.

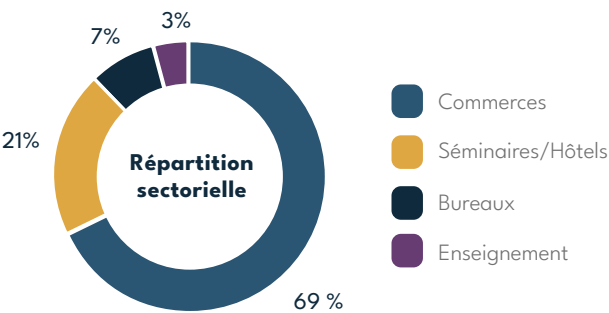
Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90% ou 7,50% (selon la taxe régionale), 12,50 % pour la Belgique et 6,00 % pour l'Allemagne de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

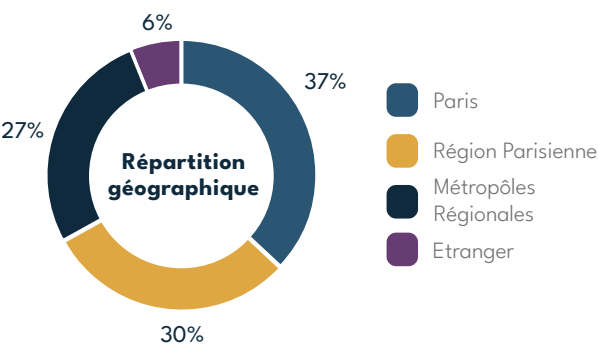
Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)

	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	Total
COMMERCES	115 609 200 € 30 %	67 222 500 € 17 %	84 863 000 € 22 %		267 694 700 € 69 %
HÔTELS / SEMINAIRES		35 074 000 € 10 %	21 212 000 € 5 %	22 597 800 € 6 %	78 883 800 € 21 %
BUREAUX	15 202 000 € 4 %	12 073 100 € 3 %	1 978 000 € 0 %		29 253 100 € 7 %
ENSEIGNEMENT	13 850 000 € 3 %				13 850 000 € 3 %
AUTRES		1 751 900 € 0 %			1 751 900 € 0 %
TOTAL	144 661 200 € 37 %	116 121 500 € 30 %	108 053 000 € 27 %	22 597 000 € 6 %	391 433 500 € 100 %

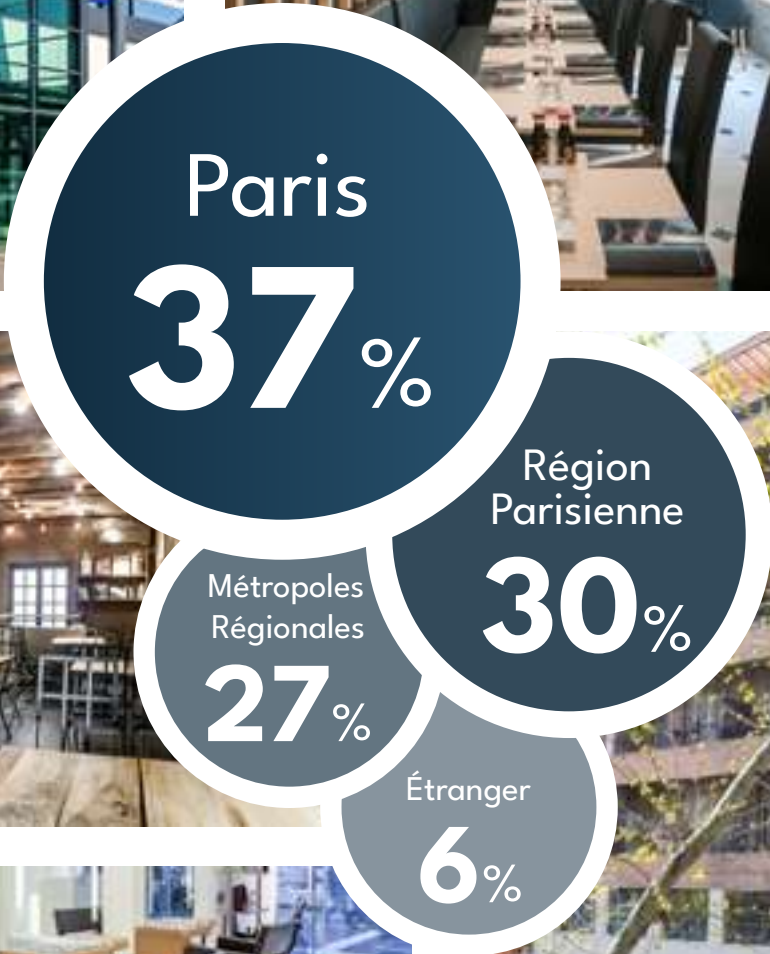
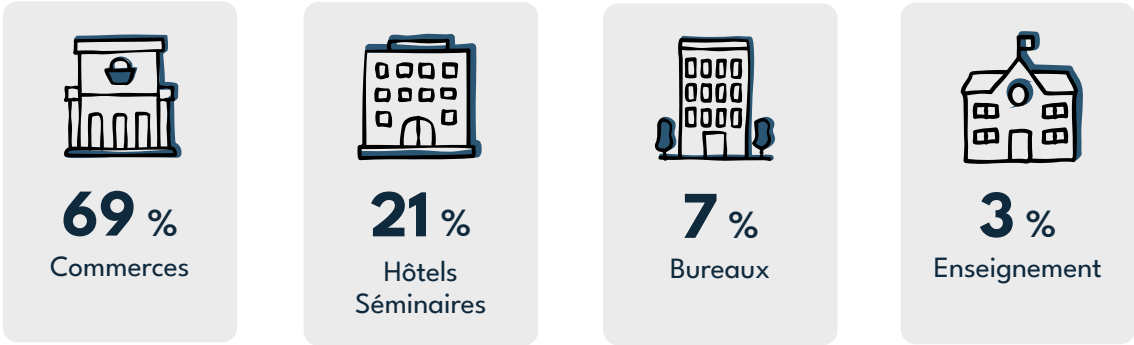
Répartition sectorielle



Répartition géographique



RÉPARTITION DU PATRIMOINE

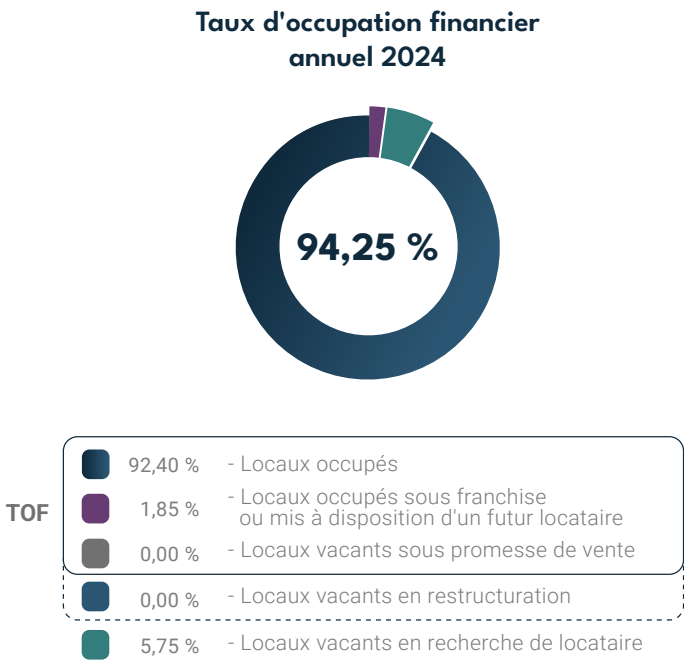
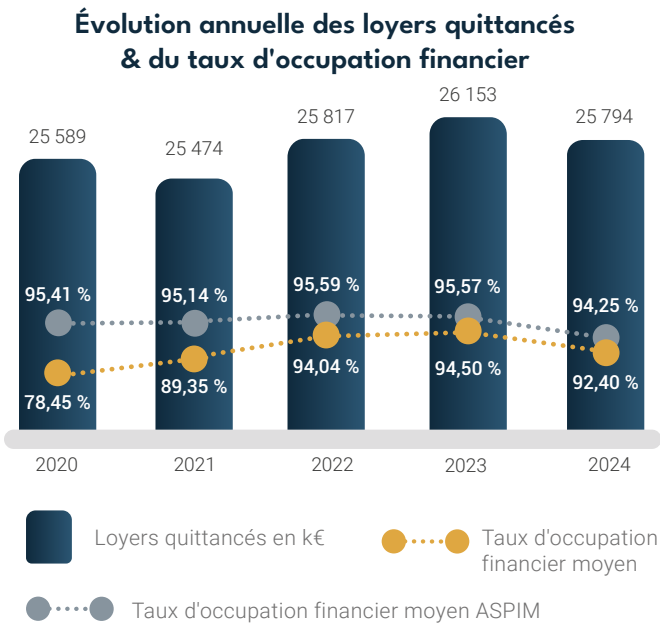


II. GESTION LOCATIVE

Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers théoriques 100%	26 834 490	26 910 406	26 274 085	28 350 535	28 161 534
Loyers quittancés	25 588 801	25 473 569	25 817 047	26 153 258	25 794 331
Variation	- 0,45 %		+ 1,35 %	+ 1,30 %	- 1,37 %
Franchise Covid-19	- 4 535 873	- 1 427 557	- 1 108 897	637 998	451 378
Taux d'occupation financier moyen ASPIM	95,41 %	95,14 %	95,59 %	95,57 %	94,25 %

Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2023 et 2024				
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2023	95,91 %	96,09 %	94,87 %	95,42 %
2024	95,47 %	95,23 %	93,15 %	93,11 %

Les surfaces libres représentent au 31/12/2024, 23 295 m² sur un total de 159 719 m² constituant le patrimoine de la SCPI.



III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

1. Acquisition : Lors de l'exercice 2024, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

2. Cession

1 cession réalisée lors de l'exercice 2024 :				
Cédé le	Adresse	Surface	Typologie	Montant en € NV
19/03/2024	13-15 route de Voulx - SENS (89)	3 463 m²	Commerces	500 000 €
TOTAL				500 000 €



18 Rue Mouffetard - 75005 PARIS

I. PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS SUR L'ANNÉE

Afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la Société de Gestion se fixe comme objectif prioritaire, l'entretien du patrimoine.

Le montant de la "provision pour gros entretien" s'élève à 1 400 604 € au 31 décembre 2024, après une dotation de 1 225 604 € et une reprise de 981 710 € sur l'exercice.

Les dépenses de gros entretiens réellement engagées en 2024 représentent un montant de 239 010 €.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" s'élèvent à 427 930 €. Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2024 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2024			
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en k€
FP000139	1 rue de la Rolandière - 38110 FAVERGES DE LA TOUR	Travaux de création chambres, amélioration énergétique, mise aux normes du SSI (solde) et audit structure de deux bâtiments annexes avec étude géotechnique	331 K€
FP000126	Domaine du Grand Château - 78730 ROCHEFORT EN YVELINES	Travaux de mise en conformité du château : accessibilité PMR avec création de chambres PMR, système de sécurité incendie, électricité, remplacement de menuiseries extérieures et réfection étanchéité toiture, réfection pierres extérieures et sols intérieurs (travaux immobilisés)	251 K€
21000055	Domaine du Val de Seine - Berges de Seine - 77240 SEINE PORT	Travaux de copropriété : remplacement et mise en conformité de la station d'épuration et des surpresseurs (appel de fonds)	214 K€
20000079	CC de la Peupleraie - 36/52 Bvd Pasteur - 94160 FRESNES	Réfection toiture 2A, rattachage toitures 1+2, remplacement canalisation horizontale et eau pluviale, travaux sur le réseau d'assainissement, sécurisation portes et fenêtres	71 K€
FP000129	Schloss Krickenbeck - NETTETAL - ALLEMAGNE	solde des travaux de réfection des canalisations du château avec chemisage par de la résine et remplacement de chaudières avec transformation d'eau chaude pour améliorer la performance énergétique	66 K€
21000076	62 rue Glacière - 75013 PARIS	Participation Bailleur aux travaux de remise en état des locaux réalisés par le Preneur et travaux de copropriété : réalisation du diagnostic technique global de l'immeuble (appels de fond)	66 K€
FP000128	17 rue Nationale - 60540 BELLE EGLISE	Installation d'une station de refoulement et raccordement au réseau d'assainissement pour mise en conformité des évacuations et remplacement de blocs de portes	60 K€
21000075	346 rue du Général Leclerc - 95252 FRANCONVILLE	Remplacement complet des pompes de relevage, du coffret et de l'alimentation électrique	41 K€
20000034	49 rue Belgrand - 75020 PARIS	Travaux de copropriété : ravalement façade avec isolation thermique et réfection couverture (appel de fonds)	26 K€
20000089	122 rue de Colombes - 92400 COURBEVOIE	Reprise de maçonnerie sur la façade avec remise en peinture des fenêtres, travaux électriques	23 K€

1 rue de la Rolandière | FAVERGES

Dans ce château d'une superficie d'environ 4 321 m², détenu en indivision par les SCPI Pierrenvenus et Aestiam Pierre Rendement, entièrement loué à la société CHATEAUFORM, des travaux de création de chambres supplémentaires, d'amélioration de la performance énergétique et de remise en conformité du SSI, ont été finalisés en fin d'année 2024. Il a également été réalisé un audit de la structure de deux bâtiments annexes avec étude géotechnique. La quote-part de la SCPI Aestiam Pierre Rendement pour l'année 2024 s'est élevée à un montant de 330 852 Euros hors taxes (travaux immobilisés).



Domaine du Grand Château | ROCHEFORT EN YVELINES

Dans ce château détenu en indivision par les SCPI Aestiam Pierre Rendement et Aestiam Cap'Hébergimmo, entièrement loué à la société CHATEAUFORM, des travaux de restructuration avec mise en conformité de l'accessibilité PMR, création de chambres PMR, du système de sécurité incendie, de l'électricité, remplacement de menuiseries extérieures, réfection étanchéité d'une partie de la toiture, des pierres extérieures et des sols intérieurs ont débuté en 2024 et vont se poursuivre en 2025, voire 2026. La quote-part de la SCPI Aestiam Pierre Rendement pour l'année 2024 s'est élevée à un montant de 251 229 Euros hors taxes (travaux immobilisés).



Domaine du Val de Seine | SEINE PORT

Dans cet ensemble immobilier en copropriété, dans lequel la SCPI Aestiam Pierre Rendement détient différents bâtiments d'une superficie totale de 4 015 m² loués à la Société CHATEAUFORM, l'assemblée générale des copropriétaires a voté la réalisation des travaux de réfection avec mise en conformité de la station d'épuration ainsi que le remplacement des surpresseurs. Les travaux seront réalisés courant 2025. La SCPI Aestiam Pierre Rendement a réglé en 2024 les appels de fonds émis par le syndic pour un montant de 214 110 Euros HT (travaux immobilisés).



RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 17 545 812 € soit 40,34€ par part pour 434 913 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 41,40€ par part en 2024 pour une part en jouissance sur l'année entière, étant précisé qu'il a été déduit un acompte d'impôt sur les revenus allemands et belges versés pour votre compte à savoir 0,87 € par part.

Ainsi, un prélèvement de 459 597 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2024.

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2024 à la somme de 955 831 €, **soit 2,20 € par part sur une base de 434 730 parts au 31 décembre 2024.**

Répartition du résultat de l'exercice sur 2024	
Résultat de l'exercice 2024	17 545 812 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2023	1 415 428 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	- €
RÉSULTAT DISPONIBLE	18 961 240 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 41,40 € par part en jouissance sur l'année entière	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2024	- 18 005 409 €
Report à nouveau après affectation du résultat	955 831 €

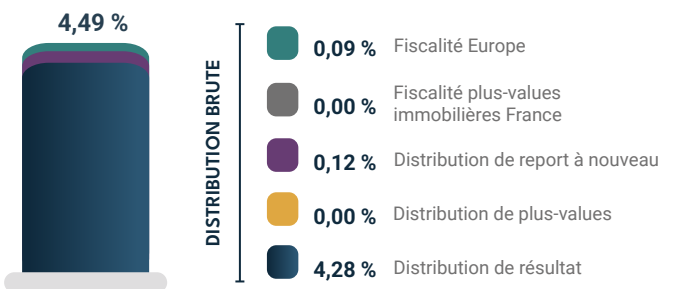
Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende	32,94	38,40	42,54	41,46	41,40***
TDVM*	3,43 %	4,16 %			
TD**		4,00 %	4,61 %	4,50 %	4,49 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	960,00	922,00	922,00	922,00	922,00
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	960,00	960,00	922,00	922,00	922,00
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	4,07	3,22	4,15	3,25	2,20

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

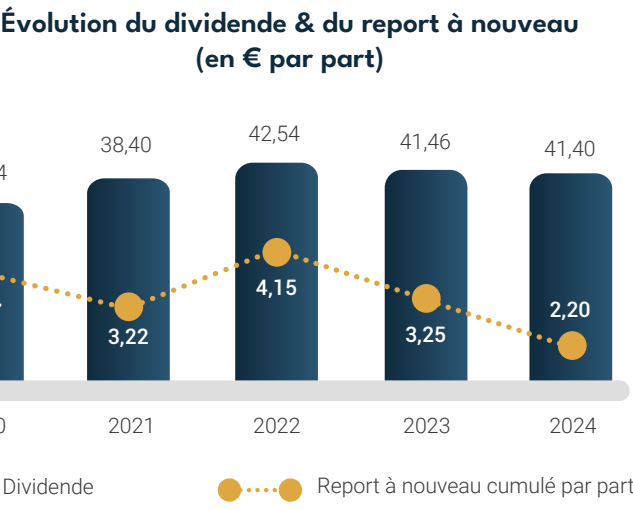
** Taux de distribution de la SCPI (depuis le 1^{er} janvier 2022, il remplace le TDVM) : rapport entre le dividende brut (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité) versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

*** dont 0,87 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

Taux de distribution



	par part en €
Acompte courant	41,40 €
Fiscalité Europe	0,87 €
Acompte versé	40,53 €
Distribution de plus-values	- €
Fiscalité + values immobilières France	- €



Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

Les éléments de l'exercice 2024 sont établis pour 434 913 parts en jouissance (moyenne annuelle). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.	2020		2021		2022		2023		2024	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
Produits										
Recettes locatives brutes	47,41	99,84%	53,71	100,03%	55,11	99,61%	61,14	99,92%	60,35	99,86%
Produits financiers avant prélèvements	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%
Produits divers	0,08	0,16%	-0,02	-0,03%	0,22	0,39%	0,05	0,08%	0,08	0,13%
TOTAL PRODUITS	47,48	100 %	53,69	100%	55,33	100%	61,19	100,00%	60,43	100,00%
Charges										
Charges externes										
Commission de gestion	4,27	9,00%	4,74	8,83%	5,52	9,98%	5,68	9,28%	6,07	10,04%
Autres frais de gestion	3,59	7,57%	5,02	9,34%	3,89	7,04%	4,07	6,65%	4,19	6,94%
Entretien du patrimoine	2,57	5,40%	1,24	2,31%	1,37	2,48%	1,40	2,30%	0,55	0,91%
Charges locatives non récupérables	1,24	2,62%	2,27	4,22%	2,54	4,59%	2,29	3,73%	3,35	5,55%
SOUS TOTAL	11,68	24,59%	13,26	24,70%	13,33	24,09%	13,44	21,96%	14,16	23,43%
Autres charges										
Amortissements nets du patrimoine	-	-	0,00	0,00%	-	-	-	-	-	-
Autres amortissements nets	-	-	0,00	0,00%	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes pour travaux	-0,92	-1,93%	1,11	2,08%	0,20	0,36%	-0,58	-0,95%	0,56	0,93%
Autres provisions nettes	3,82	8,05%	1,75	3,27%	-1,66	-2,99%	7,89	12,90%	5,36	8,88%
SOUS TOTAL	2,90	6,12%	2,87	5,34%	-1,46	-2,64%	7,31	11,94%	5,92	9,80%
TOTAL CHARGES	14,58	30,71%	16,13	30,04%	11,87	21,45%	20,75	33,90%	20,09	33,24%
RÉSULTAT COURANT	32,90	69,29%	37,56	69,96%	43,46	78,55%	40,45	66,10%	40,34	66,76%
Report à nouveau	-1,17	-2,46%	4,07	7,58%	3,22	5,82%	4,24	6,93%	3,25	5,39%
Variation du report à nouveau	0,00	0,00%	-0,03	-0,05%	-0,84	-1,52%	0,94	1,54%	-1,02	-1,69%
Variation autres réserves	-	0,00%	-0,24	-0,45%	-1,71	-3,10%	-0,88	-1,44%	-3,28	-5,43%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	32,94	69,37%	38,41	71,53%	42,54	76,88%	41,46	67,75%	41,40	68,51%
Distribution exceptionnelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	32,94	69,37%	38,41	71,53%	42,54	76,88%	41,46	67,75%	41,40	68,51%

Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2023	Variation 2024	Total au 31/12/2024
+ Fonds collectés	352 568	- 500	352 068
+ Cession d'immeubles	14 857	826	15 683
+ Emprunts	41 500	1 000	42 500
- Reconstitution R.A.N	- 304	-	- 304
- Commissions de souscription	- 29 171	- 1	- 29 172
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	- 365 134	- 1 241	- 366 375
- Frais d'acquisition	- 21 580	-	- 21 580
- Frais bancaires	- 574	- 39	- 613
Somme restant à investir	- 7 837	46	- 7 791

Évaluation du patrimoine de la société (en €)					
Valeur de la société en	2020	2021	2022	2023	2024
Capitaux propres au 31 décembre	312 652 650 697,38	311 857 565 695,61	311 467 324 694,74	300 199 359 689,55	297 772 385 684,96
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	408 790 200 911,82	414 407 200 924,35	409 516 500 913,44	393 789 700 904,53	391 433 500 900,41
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	360 954 618 805,12	367 344 482 819,38	371 442 530 828,52	347 024 789 797,11	343 498 444 790,14
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	430 138 377 959,44	437 513 411 975,89	446 608 466 996,18	418 407 478 961,07	414 086 467 952,51

Toutes les valeurs en bleu figurant dans ce tableau sont les valeurs en €/part.

	Article D.441 I.1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées					249					1 876
Montant total des factures concernées HT (en K€)	2	1	13	199	215	810	277	879	11 258	13 224
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,0%	0,2%	3,3%	3,6%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						2,7%	0,9%	3,0%	38,2%	44,8%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre de factures exclues	N/A					N/A				
Nombre total des factures exclues	N/A					N/A				
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)										
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs					Paiement à réception des factures par le client				

TRÉSORERIE ET ENDETTEMENT

Au 31 décembre 2024, elle s'établit à 2 355 822 € et intègre la distribution du 4^{ème} trimestre 2024 qui s'élève à 4 290 785 €.

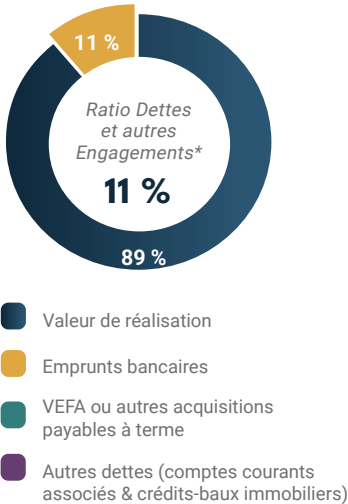
La SCPI dispose d'un recours à l'emprunt, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a eu recours à l'emprunt à hauteur de 42,5 M€ (32 M€ pour LCL et 10,5 M€ la Banque Palatine).

Recours à l'emprunt

La SCPI Aestiam Pierre Rendement est autorisée, conformément à la 6^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 26 juin 2024 à emprunter à hauteur de 30 % maximum de la capitalisation de la SCPI. Etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder 20 % de la capitalisation de la SCPI. Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation. Au 31 décembre 2024, les emprunts représentent 10,60 % de la capitalisation de la SCPI.

Par ailleurs, le levier AIFM selon la méthode brute et le levier AIFM selon la méthode de l'engagement s'élèvent respectivement à 112,33 % et 111,65 % au 31 décembre 2024.

*Ratio Dettes et autres Engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur de ses actifs





New Port 3 - 93500 PANTIN

RÉGIME FISCAL DES REVENUS

Conformément à l'article 8 du Code Général des Impôts, les SCPI sont dotées de la transparence fiscale entraînant l'imposition entre les mains des associés.

Ainsi, les associés déclarent leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Aestiam Pierre Rendement comprennent :

Les revenus fonciers, qu'ils soient de source française, allemande (depuis 2016) ou belge (depuis 2020) sont issus des loyers provenant de la location des immeubles, après imputation de diverses charges tels que les frais de gérance, les charges d'intérêt d'emprunt et l'imposition foncière.

En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus d'Allemagne par la SCPI Aestiam Pierre Rendement ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale française. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt. Par ailleurs, En vertu de la Convention fiscale franco-belge du 26 décembre 1964, les revenus locatifs perçus de Belgique par la SCPI Aestiam Pierre Rendement ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Belgique. Néanmoins, ces revenus doivent faire l'objet d'une déclaration à l'administration fiscale française. Dès lors, afin d'éviter la double imposition, le montant de l'impôt payé en Belgique sera imputé sur le montant de l'impôt sur le revenu français.

Les revenus financiers, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. Depuis le 1er janvier 2018, s'applique un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % incluant à la fois les prélèvements sociaux de 17,2 % et l'imposition sur le revenu de 12,8 %. Ainsi, les revenus financiers mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

Les plus-values de cession qui découlent de la revente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement par durée de détention est de :

- ▶ 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- ▶ 4% au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement par durée de détention est de :

- ▶ 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- ▶ 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- ▶ 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Les plus-values de cession pour un montant supérieur à 50 000 €, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

L'impôt sur la fortune immobilière : Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

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

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

I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2024			
En k€	Français	Allemand	Belge
Revenu brut	21 768	1 201	1 096
Charges déductibles	-4 857	-344	-1 571
Intérêts d'emprunt	-1 058	-	-
Revenu net	15 853	857	-475
Soit par part en pleine jouissance (en €)	36,45	1,97	-1,09
Soit un total par part en pleine jouissance (en €)	37,33		
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0,31	-

Revenus financier 2024	
Revenu global	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

II. PERSONNES MORALES

en k€	2024
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	17 546
Réintégrations	1 471
Déductions	-2 295
Plus value de cessions	-1 415
Résultat fiscal	15 308
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	35,20
Résultat foncier de source allemande	1,97
Impôt acquitté en Allemagne	0,31
Résultat foncier de source belge	-1,09
Impôt acquitté en Belgique	0,00

Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	31,63	33,13	39,63	38,36	36,45
Produits financiers brut	-	-	-	-	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾	27,92	34,58	37,78	34,72	35,20
(1) Revenus fonciers de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	0,28	1,75	1,75	2,02	1,97
Impôt redevable en Allemagne	0,040	0,28	0,28	0,32	0,31
(1) Revenus fonciers de source belge	0,32	1,01	2,15	0,23	-1,09
Impôt redevable en Belgique	0,09	0,30	0,64	0,00	0,00

COMPTES DE L'EXERCICE

AU 31/12/2024



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	31
ÉTAT DU PATRIMOINE	32
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	33
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	34
ANNEXES	35
DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	46
DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT	48



Timberland

77 Rue du Faubourg Saint-Antoine - 75011 PARIS



UN CONTRÔLE FINANCIER **FIABLE** **ET TRANSPARENT**

PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC-2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI. Les états financiers et leurs annexes sont présentés en kiloeuros ("K€"), avec arrondi au kiloeuro près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états ou pour certains totaux.

L'ÉTAT DU PATRIMOINE

Il présente les éléments du patrimoine de la SCPI au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier.

LE COMPTE DE RÉSULTAT

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

État du patrimoine au 31 décembre 2024

en k€	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-		-	
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-		-	
Terrains et constructions locatives	347 108	391 434	348 121	393 790
Immobilisations en cours	-		-	
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-1 401		-1 157	
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	345 707	391 434	346 964	393 790
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF C	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF NC	-	-	-	-
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	425	425	398	398
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	15 523	15 523	13 169	13 169
Autres créances	501	501	271	271
Provision pour dépréciation des créances	-9 305	-9 305	-6 922	-6 922
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	2 356	2 356	3 675	3 675
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	9 500	9 500	10 591	10 591
Passifs d'exploitation				
Dettes financières	-47 752	-47 752	-47 015	-47 015
Dettes d'exploitation	-1 794	-1 794	-2 167	-2 167
Dettes diverses	-7 628	-7 628	-7 860	-7 860
Provisions pour risques et charges	-253	-253	-303	-303
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-57 426	-57 426	-57 345	-57 345
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-9	-9	-10	-10
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-9	-9	-10	-10
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	297 772		300 199	
Valeur estimée du patrimoine		343 498		347 025

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2024

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	184 048	-	167	184 216
Capital remboursé	-9 906	-	-417	-10 324
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	180 456	-	218	180 674
Primes d'émission remboursée	-8 016	-	-294	-8 310
Primes de fusion	2 525	-	-	2 525
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	-54 901	-	-214	-55 115
Prélèvement sur prime de fusion	-342	-	-	-342
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-2 156	-	-1 427	-3 583
Réserves	7 075	-	-	7 075
Report à nouveau	1 858	-443	-0	1 415
Résultat de l'exercice	17 723	-17 723	17 546	17 546
Acomptes sur distribution	-18 166	18 166	-18 005	-18 005
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	300 199	-	-2 427	297 772

Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2024

en k €	31/12/2024	31/12/2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	25 794	26 153
Loyers incidence Covid	451	638
Charges refacturées	3 656	3 751
Produits annexes	16	2
Reprise de provision pour gros entretien	982	1 248
Transfert de charges immobilières	29	20
TOTAL I (produits immobiliers)	30 929	31 812
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 656	-3 751
Travaux de gros entretien	-239	-615
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-428	-235
Dotation aux provisions pour gros entretien	-1 226	-993
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-1 030	-766
TOTAL II (charges immobilières)	-6 579	-6 361
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	24 350	25 451
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	177	105
Reprise de provisions pour risque	50	594
Transfert de charges d'exploitation	91	209
TOTAL I (produits d'exploitation)	319	908
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	-2 639	-2 489
Charges d'exploitation de la société	-741	-665
Charges prélevées sur capitaux propres	-91	-209
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-309
Dépréciation des créances douteuses	-2 560	-3 847
TOTAL II (charges d'exploitation)	-6 032	-7 519
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)	-5 713	-6 612
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	2	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (produits financiers)	2	-
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 110	-1 136
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (Charges financières)	-1 110	-1 136
Résultat financier C = (I+II)	-1 108	-1 136
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	17	20
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
TOTAL I (produits exceptionnels)	17	20
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	-
Résultat exceptionnel D = (I+II)	17	20
Résultat net (A+B+C+D)	17 546	17 723

ANNEXES

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2024, dont le total est de 297 772 K€ dégageant un bénéfice de 17 546 K€.

► L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.

► Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication «non applicable» est une information en elle-même.

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Évaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 État des amortissements	Non applicable
2.4 État des provisions	PRODUITE
2.5 Écart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	PRODUITE
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Résultat exceptionnel	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	PRODUITE
3.12 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.13 Variation de capital	PRODUITE
3.14 Informations complémentaires	PRODUITE
3.15 Evènements significatifs	Non applicable

I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1.1 Modes et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

- ▶ continuité de l'exploitation ;
- ▶ permanence des méthodes ;
- ▶ indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

Conformément aux dispositions du CRC N° 2004-6 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2015 :

A- Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble.

1.2 Évaluation des immeubles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour le coût d'acquisition, augmenté s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance et l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénale des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur, en recourant aux méthodes reconnues dans la profession.

1.3 Plan pluriannuel d'entretien

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

en k€	Montant provision au 31/12/2023	Dotation		Reprise		Montant au provision 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	
Dépenses prévisionnelles 2024	772				-772	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2025)	384		730		-209	905
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2026)	0		376			376
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2027)	0		120			120
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2028)	0					0
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2029)						
Total	1 157	0	1 226	0	-982	1 401

B- Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés.

C- Commissions versées à la Société de Gestion :

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion une commission calculée sur le prix de souscription des parts - prime d'émission incluse - et finançant les frais de collecte et de recherche de nouveaux investissements.

Les commissions de souscription sont prélevées sur la prime d'émission.

Une commission d'arbitrage des actifs immobiliers est également versée à la société de gestion en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cession d'actif immobilier.

Cette commission est calculée sur le prix net vendeur des actifs cédés :

- 2,5 % du prix net vendeur de l'actif cédé pour toute cession d'un prix allant jusqu'à 2 millions d'euros ;
- 1,5 % du prix net vendeur de l'actif pour toute cession d'un prix supérieur à 2 millions d'euros ;

Les commissions d'arbitrage sont prélevées sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise

Les frais d’acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d’émission.

1.5 Valeur des terrains

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

II. INFORMATIONS SUR LES COMPTES

2.1 Mouvements de l'actif immobilisé

en k €	À nouveau au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Cession de droits	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et immeubles	347 782	-	1 915	345 867
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements	339	902	-	1 241
Immobilisations en cours				
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Dépôts et cautionnements divers	398	70	43	425
TOTAL GENERAL	348 519	972	1 958	347 533

2.2 Liste des immeubles

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Commerces					
20000001	7 RUE TRAVERSOT 10000 TROYES FRANCE	12/02/1991	100	1 200	731 755
20000002	GALERIE SAINT VICTORET 13730 SAINT-VICTORET FRANCE	08/04/1991	100	1 718	2 164 776
20000005	33 AVENUE CHARLES DE GAULLE 44500 LA BAULE FRANCE	29/09/1993	100	794	2 066 904
20000006	2 BIS AVENUE PAUL BERT 51200 EPERNAY FRANCE	12/02/1991	100	1 213	823 225
20000007	40/42 RUE DES DOMINICAINS 54000 NANCY FRANCE	05/08/1994	100	101	359 017
20000009	7/9 GRANDE RUE 62200 BOULOGNE SUR MER FRANCE	22/05/1992	100	289	1 255 755
20000010	20 RUE SERGENT BLANDAN 69001 LYON FRANCE	30/01/1991	100	63	79 823
20000011	12 BLD MARECHAL TASSIGNY 73100 AIX LES BAINS FRANCE	04/09/1991	100	1 231	1 017 597
20000012	161 AVENUE DAUMESNIL 75012 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	1 617	2 713 593
20000014	1/3 RUE CAMPO FORMIO 75013 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	32	83 573
20000015	28BIS-34 RUE DAMREMONT 75018 PARIS FRANCE	28/12/1992	100	159	350 633
20000016	116 RUE D'AVRON 75020 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	46	231 287
20000017	37 RUE TRUFFAUT BATIMENT A 75017 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	49	113 035
20000018	231 BOULEVARD VOLTAIRE 75011 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	56	298 714
20000019	92 RUE LEGENDRE 75017 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	40	191 928
20000020	10 RUE LEON JOST 75017 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	27	130 324
20000021	14 RUE DES GRAVILLIERS 75003 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	72	549 754
20000022	101 RUE SAINT MAUR 75011 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	107	500 455
20000023	7 RUE VOLTA 75003 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	195	768 390

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
20000024	1 RUE DU CLOITRE SAINT MERRI 75004 PARIS FRANCE	16/07/1991	100	120	895 028
20000025	114 RUE D'ITALIE 75013 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	48	250 251
20000027	24 RUE DU FBG MONTMARTRE 75009 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	84	412 743
20000028	54 RUE D'AUTEUIL 75016 PARIS FRANCE	26/12/1991	100	150	1 295 817
20000029	7 RUE DE LA MICHODIERE 75002 PARIS FRANCE	25/10/1990	100	97	670 776
20000031	77/79 RUE DE LA CATHEDRALE 86000 POITIERS FRANCE	22/05/1992	100	224	470 610
20000032	2 AVENUE DU DOCTEUR ROUX 91160 LONGJUMEAU FRANCE	05/04/1991	100	947	610 436
20000033	84 AVENUE CHARLES DE GAULLE 94130 NOGENT SUR MARNE FRANCE	30/04/1992	100	323	1 016 835
20000034	49 RUE BELGRAND 75020 PARIS FRANCE	04/02/1999	100	335	714 703
20000035	6 RUE FRANCOIS PONSARD 75016 PARIS FRANCE	01/05/1994	100	50	190 561
20000037	50/58 RUE VICTOR HUGO 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	23/01/2001	100	640	579 306
20000039	25-27 RUE DE POLOGNE 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE FRANCE	29/11/2001	100	108	400 941
20000040	1 RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER 60000 BEAUVAIS FRANCE	21/03/2002	100	1 440	1 627 780
20000041	8-10 AVENUE DU PRESIDENT KENNEDY 75016 PARIS FRANCE	28/06/2002	100	292	683 000
20000042	2 RUE DU GRAND MARCHE 78300 POISSY FRANCE	24/06/2002	100	103	173 774
20000048	36 AVENUE DE LA REPUBLIQUE 44600 SAINT NAZAIRE FRANCE	01/07/2002 *	100	783	933 000
20000049	7 RUE DU ML DE LATTRE TASSIGNY 28000 CHARTRES FRANCE	01/07/2002 *	100	167	290 000
20000054	18 RUE MOUFFETARD 75005 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	73	255 000
20000055	25-27 RUE MONTORGUEIL 75001 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	65	260 000
20000056	21 AVENUE CHARLES DE GAULLE 94160 SAINT MANDE FRANCE	01/07/2002 *	100	70	240 000
20000058	24 RUE DE BAGNOLET 75020 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	72	160 000
20000059	55 AVENUE MEDERIC 93160 NOISY LE GRAND FRANCE	01/07/2002 *	100	404	560 000
20000060	JARDIN DES LUMIERES 75014 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	226	300 000
20000061	5 RUE J.B. CLEMENT 92140 CLAMART FRANCE	01/07/2002 *	100	156	358 000
20000062	31 RUE DU BOIS MERRAIN 28000 CHARTRES FRANCE	01/07/2002 *	100	275	900 000
20000063	2 AVENUE DE TRUDAINE 75009 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	86	256 100
20000064	19 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 92140 CLAMART FRANCE	01/07/2002 *	100	83	194 000
20000067	4 BIS RUE DE BONNE 38000 GRENOBLE FRANCE	01/07/2002 *	100	164	82 000
20000071	65 RUE SAINT DOMINIQUE 75007 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	81	320 000
20000072	38/40 RUE SAINT JEAN 49400 SAUMUR FRANCE	01/07/2002 *	100	42	61 000
20000073	12 ESPLANADE "GRAND SIECLE" 78000 VERSAILLES FRANCE	01/07/2002 *	100	97	135 000
20000074	50 RUE DES MERCIERS 17000 LA ROCHELLE FRANCE	01/07/2002 *	100	80	229 000
20000075	12 PLACE DE LA PUCELLE 76000 ROUEN FRANCE	01/07/2002 *	100	220	180 000
20000076	15 RUE EUGENE RENAULT 94700 MAISONS ALFORT FRANCE	29/12/2003	100	140	249 242
20000077	13 RUE DES CASTORS 76290 MONTIVILLIERS FRANCE	23/01/2004	100	1 429	610 000
20000079	36-52 BOULEVARD PASTEUR 94260 FRESNES FRANCE	29/06/2004	100	3 288	2 337 613
20000080	RUE DU DOCTEUR SERGE BAZELAIRE 51100 REIMS FRANCE	15/10/2004	100	2 490	1 989 491
20000081	25-27 RUE DU MAIL 75002 PARIS FRANCE	27/04/2005	100	188	790 400
20000082	33 BIS AVENUE DE L'EUROPE 78140 VELIZY VILLACOUBLAY FRANCE	29/04/2005	100	1 461	2 987 000
20000083	2 AVENUE JEAN JAURES 78500 SARTROUVILLE FRANCE	11/03/2005	100	284	735 100
20000085	129-131 BOULEVARD HAUSSMANN 75008 PARIS FRANCE	30/12/2005	100	656	2 369 215
20000087	135 QUAI DE NANCY 89100 SENS FRANCE	24/10/2005	100	770	754 000
20000090	1 RUE HENRI BOUQUILLARD 58640 VARENNES VAUZELLES FRANCE	21/11/2005	100	1 192	1 361 300

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
20000092	1-3 RUE PAUL VERLAINE 94410 SAINT MAURICE FRANCE	28/09/2006	100	57	156 000
20000093	61 A 71BIS RUE DANIELLE CASANOVA 93200 SAINT DENIS FRANCE	28/09/2006	100	1 695	2 850 000
20000094	147 RUE DU MARECHAL LECLERC 94410 SAINT MAURICE FRANCE	16/10/2006	100	110	423 225
20000095	10 RUE JEAN JAURES 78190 TRAPPES FRANCE	02/10/2006	100	179	350 000
20000096	18 RUE DE LA COURONNE 45300 PITHIVIERS FRANCE	13/10/2006	100	418	512 084
20000097	1-5 AVENUE DE ROCQUENCOURT 78150 LE CHESNAY FRANCE	29/09/2006	100	656	2 404 890
20000098	2 RUE JEAN ROSTAND 91300 MASSY FRANCE	05/03/2020	100	1 010	712 100
20000099	2 PLACE DU 8 MAI 1945 78000 VERSAILLES FRANCE	09/04/2007	100	659	2 100 000
21000001	100 RUE DE MEAUX 75019 PARIS FRANCE	12/04/2007	100	84	445 200
21000003	ZAC DES FAUVELLES ILOT 17 92400 COURBEVOIE FRANCE	30/04/2007	100	254	1 176 000
21000004	254 RUE DU MARECHAL LECLERC 94410 SAINT MAURICE FRANCE	25/05/2007	100	53	157 500
21000005	1 RUE ALBERT 1ER 17000 LA ROCHELLE FRANCE	30/03/2007	100	39	50 000
21000007	9001 RUE BUXEROLLES LOT 10 87000 LIMOGES FRANCE	29/06/2007	100	624	882 300
21000008	2 RUE DES FOURNERIES LOT 5 87000 LIMOGES FRANCE	29/06/2007	100	720	861 540
21000010	RUE MARC ALLEGRET 66600 RIVESALTES FRANCE	29/06/2007	100	1 490	1 660 800
21000011	15 BOULEVARD BEAUMARCHAIS 75004 PARIS FRANCE	20/06/2007	100	259	1 535 771
21000012	5-11 BOULEVARD GUY CHAUVET 86200 LOUDUN FRANCE	30/01/2008	100	1 276	1 409 800
21000013	1 ROUTE DE CUPIGNY 10150 CRENEY PRES TROYES FRANCE	31/08/2007	100	316	486 000
21000014	1 PLACE DU GENERAL DE GAULLE 93340 LE RAINCY FRANCE	31/08/2007	100	470	2 157 200
21000015	44 RUE CARNOT 78000 VERSAILLES FRANCE	11/07/2007	100	242	835 000
21000016	12 RUE DES DEUX PORTES 78000 VERSAILLES FRANCE	11/07/2007	100	111	344 901
21000017	68 RUE DU GROS HORLOGE 76000 ROUEN FRANCE	01/08/2007	100	394	820 000
21000018	26 RUE DU DOCTEUR LAINE 14800 TOUQUES FRANCE	01/08/2007	100	590	448 000
21000019	52 RUE DE LA REPUBLIQUE 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE FRANCE	01/10/2007	100	50	148 000
21000020	RESIDENCE DE LA VIEILLE PORTE 72000 LE MANS FRANCE	01/10/2007	100	116	135 000
21000021	46 AVENUE DE BAIXAS 66240 SAINT ESTEVE FRANCE	31/01/2008	100	1 700	892 500
21000022	109 RUE DU DOCTEUR PIASCEKI 76600 LE HAVRE FRANCE	01/04/2008	100	648	1 030 000
21000023	124 AVENUE DU MARECHAL FOCH 76290 MONTIVILLIERS FRANCE	01/07/2009	100	1 033	1 483 600
21000024	23 RUE NUNGESSER ET COLI 86100 CHATELLERAULT FRANCE	16/05/2008	100	1 500	2 250 000
21000025	20 RUE DE SECLIN 59175 VENDEVILLE FRANCE	20/02/2008	100	712	798 000
21000027	LA VILLA MAINTENON 78210 SAINT CYR L ECOLE FRANCE	01/07/2008	100	199	663 400
21000029	C.C ART DE VIVRE 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY FRANCE	14/10/2008	100	171	678 400
21000031	4 RUE HENRI IRENEE MARROU 92290 CHATENAY MALABRY FRANCE	18/12/2009	100	331	750 000
21000032	129 141 ET 185 AVENUE DE PARIS 82000 MONTAUBAN FRANCE	30/07/2010	100	2 543	3 125 744
21000033	2 ET 4 ALLEE D'ARGENSON 86100 CHATELLERAULT FRANCE	29/06/2010	100	2 132	1 431 250
21000034	ZAC DU CLOS SAINT VINCENT 93160 NOISY LE GRAND FRANCE	20/09/2010	100	150	450 000
21000035	6 RUE DE L'ECHIQUIER 75010 PARIS FRANCE	20/10/2010	100	403	1 050 000
21000039	37 RUE BOULARD 75014 PARIS FRANCE	27/01/2011	100	1 963	6 500 000
21000040	17 BOULEVARD DE LA CROISSETTE 06400 CANNES FRANCE	30/11/2010	100	43	685 000
21000041	6 RUE DES CHAPELIERS 44000 NANTES FRANCE	31/12/2010	100	100	165 000
21000042	10 RUE DE LA ROTISSERIE 37000 TOURS FRANCE	31/12/2010	100	74	143 000
21000043	11-13 RUE JOUBERT 89000 AUXERRE FRANCE	31/12/2010	100	225	110 000
21000044	50 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS 75001 PARIS FRANCE	18/10/2011	100	453	3 400 000

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
21000045	20 AVENUE DE DENAIN 59300 VALENCIENNES FRANCE	15/11/2011	100	6 152	3 850 000
21000046	41-43 AVENUE LEON BOLLEE 72000 LE MANS FRANCE	14/10/2011	100	581	580 000
21000047	46 BOULEVARD DE SUISSE 31000 TOULOUSE FRANCE	13/09/2011	100	158	408 960
21000048	RESIDENCE O PONTS JUMEAUX 31000 TOULOUSE FRANCE	13/09/2011	100	186	544 305
21000049	41 RUE DE LA 101EME AIRBONE 50500 CARENTAN FRANCE	04/11/2011	100	2 694	3 203 500
21000050	2 RUE GUSTAVE DORE 75017 PARIS FRANCE	23/12/2011	100	66	357 000
21000051	BOULEVARD DU 8 MAI 1945 59540 CAUDRY FRANCE	01/12/2011	100	2 958	3 500 000
21000052	9 RUE DU PLAT D ETAIN 89100 SENS FRANCE	29/11/2011	100	156	345 000
21000053 21000068	1 AVENUE DU PRESIDENT WILSON 75016 PARIS FRANCE	23/01/2012 27/06/2014	100	465	5 552 664
21000054	11 RUE DES CLOUTERIES 62500 SAINT OMER FRANCE	19/03/2012	100	110	385 000
21000056	ROUTE NATIONALE 6 89100 MAILLOT FRANCE	01/06/2012	100	4 823	3 770 000
21000057	1 RUE BECHEVELIN 69007 LYON FRANCE	26/12/2012	100	904	2 102 886
21000058	5 RUE DU LIEUTENANT MORIN 42000 SAINT ETIENNE FRANCE	28/02/2013	100	568	516 550
21000059	AVENUE VOLTAIRE 01210 FERNEY VOLTAIRE FRANCE	28/02/2013	100	303	589 000
21000060	51 COURS ROMESTANG 38200 VIENNE FRANCE	28/02/2013	100	518	829 682
21000062	65 RUE PLANTAGENET 49000 ANGERS FRANCE	31/05/2013	100	544	1 450 000
21000063	20 RUE DE L EGLISE 44210 PORNIC FRANCE	28/05/2013	100	273	509 600
21000064	2 BOULEVARD JEAN BAPTISTE OUDRY 94000 CRETEIL FRANCE	30/04/2013	100	199	735 000
21000065	RUE DES FRESNES 17260 GEMOZAC FRANCE	30/04/2013	100	1 224	1 239 000
21000066	8 BIS AV DE HUREPOIX 91700 STE GENEVIEVE DES BOIS FRANCE	31/05/2013	100	811	2 501 680
21000069	29 AV LUCIEN RENE DUCHESNE 78140 LA CELLE ST CLOUD FRANCE	24/10/2013	100	334	1 479 000
21000070	1 SQUARE ALEXANDRE 1er 95290 L ISLE ADAM FRANCE	28/01/2014	100	353	830 000
21000072	14 RUE DE LA PINAUDIERE 37540 ST CYR SUR LOIRE FRANCE	18/12/2013	100	850	1 113 000
21000073	22 RUE LATOUR MAUBOURG 06400 CANNES FRANCE	29/11/2013	100	60	920 006
21000075	346 RUE DU GENERAL LECLERC 95252 FRANCONVILLE FRANCE	08/04/2014	100	811	3 360 000
21000077	11 RUE SAINT SULPICE 75006 PARIS FRANCE	19/01/2015	100	164	3 465 000
21000078	31/33 RUE DU HAMEAU 75015 PARIS FRANCE	01/12/2014	100	1 502	6 541 500
21000080	157 RUE DU FAUBOURG ST HONORE 75008 PARIS FRANCE	11/12/2014	100	98	970 000
21000081	44 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS 75001 PARIS FRANCE	30/03/2015	100	113	1 291 500
21000082	1 RUE ST-DENIS 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	11/06/2015	100	152	1 522 500
21000083	55/57 RUE MARCEAU 75016 PARIS FRANCE	21/07/2015	100	149	1 330 000
21000084	5/5 Bis RUE DE BERRI 75008 PARIS FRANCE	12/11/2015	100	2 556	22 200 000
21000088	81/81bis RUE SAINT CHARLES 75015 PARIS FRANCE	20/09/2016	100	1 122	6 825 000
21000090	15 BOULEVARD DE STRASBOURG 75010 PARIS FRANCE	16/12/2016	100	209	1 380 750
21000102	21 RUE HEROLD 75001 PARIS FRANCE	28/07/2017	100	617	4 305 000
21000104	15/21 RUE MARCO DEL PONTE 06400 CANNES FRANCE	28/11/2017	100	77	182 700
21000105	19 RUE AMIRAL W.WEYMISS 06400 CANNES FRANCE	28/11/2017	100	104	500 850
21000107	12/15 RUE DU LAC 85440 TALMONT SAINT HILAIRE FRANCE	28/11/2017	100	131	500 850
21000108	14 RUE DE LENN VIHAN 56640 ARZON FRANCE	28/11/2017	100	31	220 500
21000109	DOMAINE DE PONT ROYAL-BAT 2 13370 MALLEMORT FRANCE	28/11/2017	100	225	531 300
21000110	DOMAINE DE PONT ROYAL-BAT 1 13370 MALLEMORT FRANCE	28/11/2017	100	311	2 079 000
21000111	LES BRUYERES 73440 LES BELLEVILLE FRANCE	28/11/2017	100	485	758 100
21000112	3 ESPLANADE DU TRAITE DE ROME 78140 VELIZY FRANCE	13/06/2018	100	334	1 321 615

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
21000113	3 AVENUE MORANE SAULNIER 78140 VELIZY VILLACOUBLAY FRANCE	13/06/2018	100	164	935 885
21000114	80 AV DU GENERAL DE GAULLE 94160 ST MANDE FRANCE	14/06/2018	100	85	787 500
21000115	53 AVENUE JOFFRE 77450 ESBLY FRANCE	22/10/2018	100	2 971	4 200 000
21000116	5 RUE DE BUCAREST 78990 ELANCOURT FRANCE	22/10/2018	100	1 892	2 415 000
21000117	NEW PORT LOT 3 93500 PANTIN FRANCE	23/10/2018	100	105	551 200
21000118	NEW PORT LOT 2 : ZAC DU PORT 93500 PANTIN FRANCE	23/10/2018	100	327	1 803 360
21000119	1 BOULEVARD VICTOR TUBY 06400 CANNES FRANCE	08/08/2019	100	1 522	6 850 000
21000124	15 RUE DE L'ANCIEN CANAL 93500 PANTIN FRANCE	26/02/2020	100	172	842 400
21000125	5 AVENUE DESAMBROIS 06000 NICE FRANCE	26/02/2020	100	2 170	8 925 000
FP000109	9 RUE DE MAUBEUGE 75009 PARIS FRANCE	01/01/2015	32	52	124 994
FP000112	LA COUPOLE 94220 CHARENTON FRANCE	01/07/2002	75	2 641	4 531 011
SOUS-TOTAL COMMERCES				101 846	221 551 113

Hôtel/Seminaire					
21000055	SAINTE ASSISE BEAULIEU 77240 SEINE PORT FRANCE	05/04/2012	100	4 015	10 728 359
FP000125	8 ROUTE DE SAINT GERMAIN 77930 CELY EN BIERE FRANCE	09/09/2014	30	1 527	4 290 000
FP000126	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	70	8 120	12 517 093
FP000127	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	70	Golf	2 800 000
FP000128	17 RUE NATIONALE 60540 BELLE EGLISE FRANCE	14/09/2016	80	8 821	13 485 924
FP000129	SCHLOSSALLEE 1 - Krickenbecker Seen DE_41334 NETTETAL DEUTSCHLAND	07/10/2016	70	11 375	14 913 746
FP000139	1 RUE DE LA ROLANDIERE 38110 FAVERGES DE LA TOUR FRANCE	19/12/2019	50	2 161	5 196 226
FP000140	67/69 AV DES PLEIADES BE 1200 WOLUWE ST LAMBERT BELGIQUE	31/01/2020	30	3 029	5 029 673
FP000141	112 RUE DES ARBALESTRIERS BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	30	1 983	6 365 130
FP000142	27 BOULEVARD CHARLES QUINT BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	30	1 170	3 872 781
SOUS-TOTAL HOTEL / SEMINAIRES				42 200	79 198 932

Bureaux					
20000004	31 COURS FAURIEL 42000 SAINT ETIENNE FRANCE	29/02/1992	100	202	205 219
20000008	3 RUE DESAIX 59000 LILLE FRANCE	29/01/1991	100	209	282 393
20000036	22-24 RUE DE COURCELLES 75008 PARIS FRANCE	04/02/1999	100	126	318 618
20000046	16 RUE D'ALEMBERT 78190 TRAPPES FRANCE	01/07/2002 *	100	1 183	1 135 000
20000052	1 RUE DU PRE SAINT GERVAIS 93500 PANTIN FRANCE	01/07/2002 *	100	167	200 000
20000057	6 RUE DE MONTENOTTE 75017 PARIS FRANCE	01/07/2002 *	100	296	680 000
20000091	9 RUE DE TEHERAN 75008 PARIS FRANCE	15/05/2006	100	88	603 360
21000028	27 VILLA WAGRAM SAINT HONORE 75008 PARIS FRANCE	25/06/2008	100	115	840 000
21000030	7-7BIS RUE JEAN MERMOZ 78000 VERSAILLES FRANCE	24/12/2008	100	324	885 000
21000101	1/7 AVENUE DU COMMANDANT MOUCHOTTE 75014 PARIS FRANCE	19/06/2017	100	1 071	7 455 000
21000103	160 ROUTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	20/09/2017	100	127	1 228 500
FP000130	11/15 AVENUE LEBRUN 92160 ANTONY FRANCE	09/01/2017	30	3 607	13 380 000
SOUS-TOTAL BUREAUX				7 515	27 213 090

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Enseignement					
21000074	40 RUE DU CHEMIN VERT 75011 PARIS FRANCE	31/03/2014	100	911	5 155 500
21000076	62 RUE GLACIERE 75013 PARIS FRANCE	20/06/2014	100	929	4 850 000
SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT				1 840	10 005 500

Commerces/Bureaux					
21000071	29 BOULEVARD MALESHERBES 75008 PARIS FRANCE	23/12/2013	100	505	3 357 500
21000061	560 AVENUE DU MARECHAL FOCH 83000 TOULON FRANCE	31/05/2013	100	2 500	2 750 000
20000089	122 RUE DE COLOMBES 92400 COURBEVOIE FRANCE	03/01/2006	100	520	1 433 440
SOUS-TOTAL COMMERCES / BUREAUX				3 525	7 540 940

Bureaux/Entrepôts					
20000038	5-7 RUE ANTOINE COYPEL 78000 VERSAILLES FRANCE	03/10/2001	100	1 742	838 470
SOUS-TOTAL BUREAUX / ENTREPOTS				1 742	838 470

Bureaux/Locaux d'activités					
20000045	2 RUE VOLTA 94140 ALFORTVILLE FRANCE	01/07/2002 *	100	1 051	750 000
SOUS-TOTAL BUREAUX / LOC. ACTIVITES				1 051	750 000

Parkings					
21000006	PLACE DU MARCHE NOTRE DAME 78000 VERSAILLES FRANCE	30/03/2007	100	0	10 000
SOUS-TOTAL PARKINGS				0	10 000

TOTAL SCPI Aestiam Pierre Rendement				159 719	347 108 045
--	--	--	--	----------------	--------------------

2.4 État des provisions

en k €	À nouveau au 01/01/2024	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2024
1. POUR DÉPRÉCIATION				
des comptes clients	-6 922	-2 560	177	-9 305
2. POUR GROS ENTRETIEN				
Provision pour gros entretien	-1 157	-1 226	982	-1 401
3. POUR RISQUES ET CHARGES				
Risque sur redditions de charges (La Coupole)	-277		24	-253
Protocole d'accord baisse de loyer	-26		26	-
TOTAL GENERAL	-8 382	-3 786	1 209	-10 958

2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat 2023 était de 17 723 k€, il a été distribué un dividende de 18 166 k€ et la différence, soit 443 k€, a été prélevée sur le compte de report à nouveau.

2.7 Variation du compte de report à nouveau

en k€

Conformément à la décision prise par les associés lors de l’assemblée générale mixte de juin 2017, afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existante, à chaque nouvelle souscription, il est procédé à la reconstitution du poste de report à nouveau en prélevant sur la prime d’émission. Néanmoins, au cours de l’exercice 2024, toutes les souscriptions ayant été compensées par des retraits de parts, il n’a pas été nécessaire de reconstituer le poste de report à nouveau.

Report à nouveau au 01/01/2024	1 858
Affectation du résultat 2023	-443
Reconstitution du report à nouveau	0
Total du report à nouveau au 31/12/2024	1 415

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

Ils figurent dans les comptes suivants de l’état du patrimoine :

en k€	Solde au 31/12/2024
Charges locatives à régulariser	882
Factures à établir	106
SOUS TOTAL	988
Autres créances : Avoirs à recevoir	-
Autres créances : produits à recevoir	0
Autres créances : Etat produits à recevoir	-
SOUS TOTAL	0
TOTAL	988

3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

en k€	Solde au 31/12/2024
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	-376
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	-144
Dettes d'exploitation - Locataires avoir a établir	-348
SOUS TOTAL	-869
Dettes diverses - Charges à payer	-
Dettes diverses - Charges d'état à payer	-593
SOUS TOTAL	-593
Dettes financières - Intérêts courus à payer	-136
TOTAL	-1 598

3.4 Produits constatés d'avance

en k€	31/12/2024
Paris rue de Berri - Séquestre notaire	-7
Cannes - Avance travaux	-2
TOTAL	-9

3.7 Résultat exceptionnel

en k€	31/12/2024
Paris - Indemnité despécialisation	11
Saint-Mandé - Q/P Vente d'un lot	6
TOTAL	17

3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

La SCPI a emprunté sur l'exercice 1 M€ sur l'emprunt en cours à La Palatine portant le tirage de 9,5 M€ à 10,5 M€ sur un total de 18M€.

Pour rappel, deux autres emprunts sont toujours en cours et portent le montant total des emprunts à 42,5 M€ :

- Un emprunt auprès de la banque LCL de 22 M€ souscrit le 21/06/2021, pour une durée de 8 ans et au taux fixe de 1,76% ;
- Un emprunt auprès de la banque LCL de 10 M€ souscrit le 10/02/2022, pour une durée de plus de 7 ans et au taux fixe de 2,27%.

Ventilation par maturité résiduelle (en K€)	jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-32 000	-	-32 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-10 500	-	-	-10 500
TOTAL GENERAL	-10 500	-32 000	-	-42 500

3.10 Cession de parts

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

3.11 Engagements hors bilan

En garantie de l'emprunt de 10 M€, la SCPI a consenti à la banque LCL une promesse hypothécaire de 1^{er} rang portant sur les biens immobiliers suivants :

- 53 Avenue Joffre à Esbly ;
- 1 Rue Apollinaire à Nice.

En garantie de l'emprunt de 22 M€ auprès de la banque LCL, la SCPI lui a consenti une promesse hypothécaire de 1^{er} rang portant sur un ensemble de biens immobiliers :

- 37-39 Rue Boulard à Paris XIV^e ;
- 40 Rue du Chemin Vert à Paris XI^e ;
- 161 Avenue Daumesnil à Paris XII^e ;
- 81-81 Bis Rue Saint-Charles à Paris XV^e.

En garantie de l'emprunt souscrit avec la banque Palatine, une promesse d'affectation hypothécaire a été accordée sur un autre ensemble de biens immobiliers :

- 6 rue des Frères Périer à Paris XVI^e ;
- 62 rue Glacière à Paris XIII^e ;
- 29 boulevard Malesherbes à Paris VIII^e ;
- 21 rue Hérold à Paris I^e.

3.12 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 391 434 K€.

3.13 Variation du capital

Sur l'exercice 2024, il a été souscrit 418 parts entièrement compensées par le retrait de 418 parts.

En parallèle, le fonds de remboursement mis en place en 2023 a permis le retrait de 625 parts sans compensation par des souscriptions en 2024.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2024 s'élève ainsi à 173 892 k€, divisé en 434 730 parts sociales de 400,00 € de valeur nominale.

3.14 Informations complémentaires

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 58 000 euros HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2024

Détail de l'actif en k €	31/12/2024	31/12/2023
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	345 867	347 782
Agencements	1 241	339
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
Total terrains et constructions locatives	347 108	348 121

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS		
Locataires	10 928	8 941
Factures à établir	106	78
Charges à régulariser	882	700
Autres débiteurs	3 607	3 449
Total locataires et comptes rattachés	15 523	13 169

AUTRES CRÉANCES		
TVA crédit	-	-
TVA déductible	36	26
TVA à régulariser	108	122
Produit à recevoir - Etat	-	-
Produit à recevoir	-	-
Avoirs à recevoir	345	121
Débiteurs divers	12	1
Total autres créances	501	271

DISPONIBILITÉS		
Comptes bancaires courants	2 356	3 675
Fonds de remboursement	0	0
Comptes à terme	-	-
Total disponibilités	2 356	3 675

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2024

Détail de l'actif en k €	31/12/2024	31/12/2023
DETTES FINANCIÈRES		
Dettes bancaires	-42 500	-41 500
Comptes bancaires créditeurs	-	-
Dépôts et cautionnements	-5 116	-5 431
Intérêts courus	-136	-84
Autres dettes financières	-	-
Total dettes financières	-47 752	-47 015

DETTES D'EXPLOITATION		
Factures Non Parvenues	-376	-555
Fournisseurs d'exploitation	-314	-209
Charges à régulariser	-144	-123
Locataires créditeurs	-353	-419
Dettes gérance	-259	-133
Avoirs à établir	-348	-729
Total dettes d'exploitation	-1 794	-2 167

DETTES DIVERSES		
TVA	-2 035	-1 959
Charges d'état à payer	-593	-809
Associés	-5 000	-5 092
Autre	-0	-0
Total dettes diverses	-7 628	-7 860

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2024

Produits en k €	31/12/2024	31/12/2023
CHARGES REFACTURÉES		
Refacturation provisions sur charges	1 517	1 656
Refacturation taxe foncière	1 981	1 948
Refacturation taxe bureaux	116	126
Divers refacturations	42	21
Total charges refacturées	3 656	3 751

PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	2	-
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)	14	2
Total produits annexes	16	2

TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
Indemnités d'assurance	29	20
Total transferts de charges immobilières	29	20

TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	39	94
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	1	2
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	-	20
Frais de souscription d'emprunt	39	42
Commissions sur arbitrages	13	50
Total transferts de charges d'exploitation	91	209

PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits divers	17	20
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
Total produits exceptionnels	17	20

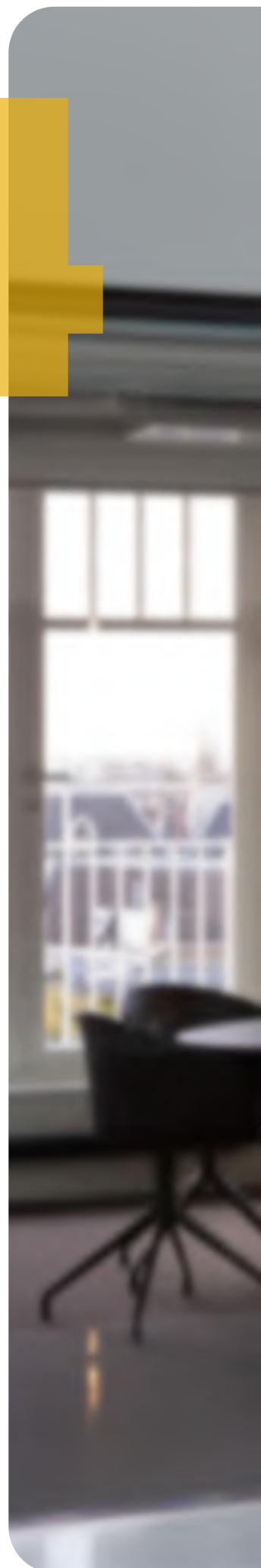
DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2024

CHARGES en k €	31/12/2024	31/12/2023
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Charges locatives non récupérables	-413	-221
Décret tertiaire	-14	-14
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-428	-235
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges lots vacants	-368	-248
Taxes foncières non récupérables	-412	-391
Taxes bureaux non récupérables	-64	-66
Assurance	-120	-52
Taxes lots vacants	-66	-10
Autres charges immobilières	-1 030	-766
Rémunération gérance	-2 639	-2 489
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires experts	-125	-88
Honoraires commercialisation	-55	-86
Honoraires commissaires aux comptes	-58	-58
Honoraires avocats	-162	-144
Honoraires dépositaires	-38	-51
Honoraires architectes	-	-2
Impôts et taxes	-129	-145
Information des associés	-70	-23
Conseils de surveillance	-25	-27
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Charges exploitation diverses	-80	-42
Charges d'exploitation de la société	-741	-665
CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES		
Honoraires frais acquisition	-	-20
Commissions souscription	-39	-96
Commissions d'arbitrage	-13	-50
Commissions souscription emprunts	-39	-42
Charges prélevées sur capitaux propres	-91	-209
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS		
Dépréciation des créances douteuses	-2 560	-3 847
Dotation Provisions Risques et Charges	-	-309
Amortissement frais d'acquisition	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions	-2 560	-4 157
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissements droit d'occupation	-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-	-
Dotations aux amortissements immobiliers	-	-
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 110	-1 136
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
Charges financières	-1 110	-1 136
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Autres charges exceptionnelles	-	-
Charges exceptionnelles	-	-

CONSEIL DE ***SURVEILLANCE***

Conformément à l'article «20 point 2–Nomination» des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 8 membres au moins et 12 membres au plus, choisis parmi les associés et élus pour 3 ans.

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 11 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2024 pour une durée de trois ans qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026, soit en juin 2027.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs les associés de **Aestiam Pierre Rendement**,

Conformément à l'article 20 du titre VI des statuts et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2024. Au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à plusieurs reprises pour examiner les comptes et échanger avec la Société de Gestion sur la stratégie de gestion adaptée au contexte particulier.

Tout d'abord, notons que nos travaux se sont déroulés dans un climat de confiance, propice à des débats constructifs.

Lors de la prochaine Assemblée Générale de votre SCPI Aestiam Pierre Rendement, vous aurez à vous prononcer sur le traité de fusion entre Aestiam Cap'Hébergimmo et votre SCPI.

Depuis quelques années, la collecte n'est plus au rendez-vous. Le nombre de parts au 31 décembre 2024 constituant le capital était de 434 730, sans changement par rapport au 31 décembre 2023, alors que les parts en attente de cession représentaient fin 2024 9,61 % des parts émises, soit 41 796 parts. L'absorption d'Aestiam Cap'Hébergimmo permettrait d'accélérer la diversification de votre SCPI, en réduisant la part des commerces et de donner une nouvelle dynamique à la SCPI fusionnée.

Le marché des parts sera suspendu dès lors que la communication du projet de fusion sera portée à votre connaissance, soit le 5 mai 2025. L'Autorité des Marchés Financiers a été informée de cette suspension.

Les ordres en attente de retraits (de cession) seront annulés et communication par écrit sera faite aux associés ayant envoyé un ordre de vente. Les associés concernés par l'annulation de leurs ordres pourront réitérer leur ordre de retrait entre le 1^{er} juillet et le 31 août 2025.

Vous trouverez les modalités relatives à ce mécanisme dans le traité de fusion et le guide de fusion préparé par la société de gestion.

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 190 actifs immobiliers d'une surface totale de 159 719 m², représentant un prix de revient total, hors droits, travaux

immobilisés inclus de 347 108 045 euros. Ce patrimoine a fait l'objet d'une estimation annuelle par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, votre expert immobilier. Sa valeur s'établit à 391 433 500 euros au 31 décembre 2024. Notre SCPI ayant réalisé une cession au cours de l'exercice 2024, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2024, la valeur du patrimoine de la société ressort à 391 433 500 euros hors droits, contre 393 299 700 euros en 2023, faisant ainsi apparaître un léger retrait de 0,47 %. Le montant des loyers facturés en 2024 ressort à 25 794 331 euros pour 26 153 258 euros en 2023.

Le taux d'occupation financier moyen ASPIM de l'année 2024 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 94,25 %.

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 17 545 812 euros contre 17 723 107 euros en 2023.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre Société de Gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 41,40 euros par part en jouissance sur l'année entière.

Les conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier relatif aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers font l'objet d'un rapport spécial de notre Commissaire aux Comptes que vous trouverez dans le présent rapport annuel et n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

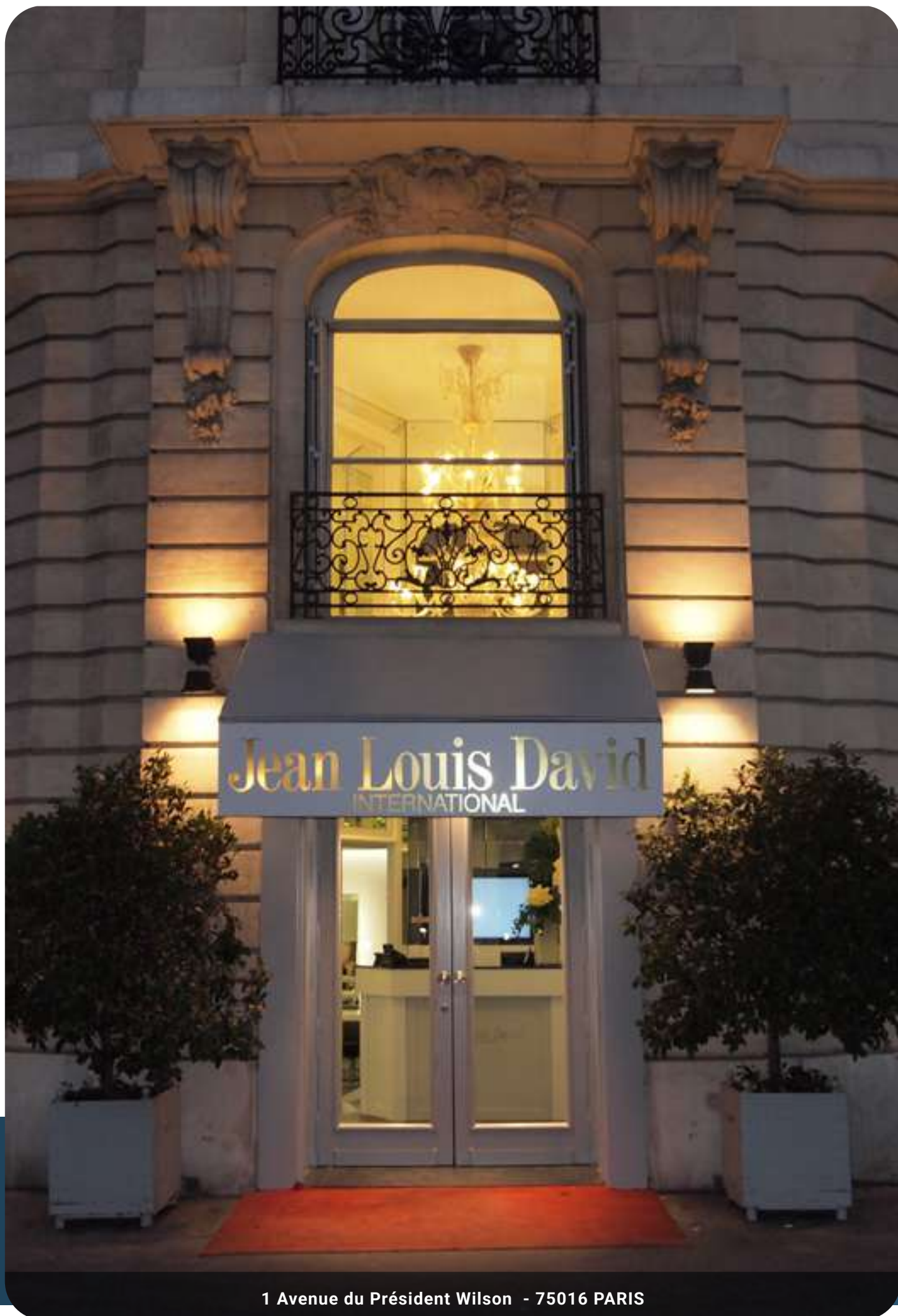
Enfin, tous les documents, qui vous sont ici présentés, n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité. Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale.

Tous les documents, qui vous sont ici présentés, nous ont été remis au préalable par votre gérance et n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité.

Le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable à toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'Assemblée Générale Extraordinaire, y compris celles relatives au projet de fusion-absorption.

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Pierre ALZON
Président





1 Avenue du Président Wilson - 75016 PARIS

COMMISSAIRE **AUX COMPTES**

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

Société de Commissariat aux Comptes
membre de la Compagnie Régionale des
Commissaires aux Comptes de Paris

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris
Tél. 01 58 05 00 50
rca@rca-paris.com
SARL au capital de 26 800 €
SIRET 411 608 508 00064





SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES DE PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 173 892 000 € au 31 décembre 2024

Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

À l'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Pierre Rendement,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

► Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

► Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

► Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

► Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

► Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 25 mars 2025

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY



Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Betty RAMON

Société de Commissariat aux Comptes
membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de
Paris

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris
Tél. 01 58 05 00 50
rca@rca-paris.com
SARL au capital de 26 800 €
SIRET 411 608 508 00064

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES DE PARIS

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2024

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 173 892 000 € au 31 décembre 2024

Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

À l'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Pierre Rendement,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I - Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

II - Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

Avec AESTIAM

Conformément aux statuts de votre SCPI, une commission d'arbitrage des actifs immobiliers est versée à la société

de gestion en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cession d'actif immobilier.

Cette commission est calculée sur le prix net vendeur des actifs cédés :

- 2,5% du prix net vendeur de l'actif cédé pour toute cession d'un prix allant jusqu'à 2 millions d'euros ;
- 1,5% du prix net vendeur de l'actif pour toute cession d'un prix supérieur à 2 millions d'euros ;

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2024 s'élève à la somme de 12.500 euros et a été imputée sur la réserve de plus et moins-values sur cessions d'actifs immobiliers.

Dans le cadre de la variabilité du capital, votre SCPI a versé à la société AESTIAM une commission de souscription correspondant à 10% HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2024 s'élève à la somme de 94.044 euros et a été imputée sur la prime d'émission.

Nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la société AESTIAM correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles.

Cette rémunération est calculée au taux de 10% sur les loyers hors taxes et produits financiers encaissés. Elle s'élève à 39.277 euros hors taxes pour l'exercice 2024.

Fait à Paris, le 25 mars 2025

Révision Conseil Audit Expertise

Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

Commissaire aux Comptes
Madame Betty RAMON





1 Avenue du Président Wilson - 75016 PARIS

ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE



SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

S.A.S au capital de 400 000 €
Siège social : 90 rue de Miromesnil - 75 008 PARIS
RCS PARIS 642 037 162
Tél : 01 78 95 72 00

N° TVA intracommunautaire : FR 55 642 037 162
Société de Gestion de Portefeuille
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024.

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Président :
Monsieur **Laurent LE**

INFORMATION DES ASSOCIES

Monsieur **Benjamin BERNARDET**
Responsable de la relation clients
Tel : 01 55 52 53 16
Site internet : www.aestiam.com

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Société Révision Conseil Audit Expertise
Madame **Hélène LEROY**
7, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)

Elu 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.

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
50 cours de l'Île Seguin - CS 50280
BOULOGNE-BILLANCOURT (92650)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 Juin 2024 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2028, mandat renouvelable en juin 2029.

DÉPOSITAIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Société de Gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située à MONTROUGE (92120), 89-91 rue Gabriel Péri et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2027

Président

Monsieur Pierre ALZON
22 rue Johnson – MAISONS LAFFITTE (78600)

Secrétaire

Monsieur Bertrand DE GELOES
4 Allée Prad Bihan - BP 150 - VANNES Cedex (56004)

Membres

Monsieur Antoine BATTISTELLI
14 boulevard Jean Mermoz - NEUILLY SUR SEINE (92200)

Monsieur Olivier BLICQ
26 rue Rabelais - LILLE (59000)

Monsieur Yves BOUGET
6 rue du Rempart - Résidence Jardin Anglais - DINAN (22100)

Monsieur Michel ROLAND
27 rue Cassette - PARIS (75006)

Monsieur Eric SCHWARTZ
52 rue du Capitaine Guynemer - COURBEVOIE (92400)

SARL CSIM
Représentée par Madame Dany PONTABRY
28 boulevard Tripet - CANNES (06400)

Société MMA VIE SA
Représentée par Monsieur Xavier VALEAU
10 bld Alexandre Oyon BP 23041 - LE MANS Cedex 01 (72003)

SARL PROJEC
Représentée par Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR
5 avenue Pol Antoine - CHAUMONT (52000)

Société SNRT
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN
11 rue Pierre Louis de Jabrun - Appart 403 - BORDEAUX (33000)



18 Rue Mouffetard - 75005 PARIS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le Président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

À l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignait l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- ▶ analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux,
- ▶ analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels,
- ▶ arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude),
- ▶ évolution du marché des parts,
- ▶ informations diverses sur la SCPI.

FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2024, les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, et ce dans la limite de 650 € par personne et par réunion.

Lors de l'Assemblée Générale, une résolution sera soumise à votre approbation.

REMUNERATION

Conformément à l'article «20 point 5 - Rémunération» des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2024, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance est fixée à 18 000 €.

Lors de l'Assemblée Générale, une résolution sera soumise à votre approbation.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

EXPERT IMMOBILIER

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- ▶ la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- ▶ la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- ▶ suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- ▶ conserver les actifs de la SCPI,
- ▶ certifier l'inventaire,
- ▶ contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

RAPPEL DU ROLE DE LA SOCIETE DE GESTION

- ▶ La société de gestion définit les objectifs en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.
- ▶ Anime le marché des parts conformément à l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier.
- ▶ Veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- ▶ S'assure du respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

Conformément aux dispositions précisées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par le Code Monétaire et Financier, par le Code du Commerce et par les normes professionnelles de l'ASPIM, Aestiam s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont l'objectif est de s'assurer :

- Du respect des dispositions législatives et réglementaires et du programme d'activité de la Société de gestion ;
- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs et des membres des Conseils de surveillance ;
- Du respect des obligations au titre de la Directive AIFM ;
- De la connaissance client et de la provenance des flux financiers.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne repose notamment sur :

- La responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs ;
- La réalisation de contrôles de premier et deuxième niveau ;
- La séparation des fonctions opérationnelles et de contrôle (muraille de Chine) ;
- Un référentiel de procédures et de cartographies s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs ;
- Un système d'information et d'outils métiers dédiés.

Ce dispositif s'articule sur trois niveaux :

- Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles directement sur les opérations qu'ils traitent et des contrôles complémentaires sont effectués par leurs responsables hiérarchiques.
- Sur la base d'un plan de contrôle annuel, les contrôles de second niveau sont réalisés par le service Conformité et Contrôle Interne et ont pour objectif de s'assurer de la réalisation des contrôles de premier niveau effectués et de compléter les dispositifs existants. Ces contrôles ont également comme but de s'assurer du respect des procédures appliquées et de la conformité des opérations, et peuvent conduire à la définition de recommandations et d'axes d'amélioration.
- Les contrôles de troisième niveau sont réalisés indépendamment des contrôles de 1^{er} et 2^{ème} niveau et couvrent l'ensemble de l'activité et des risques de la Société de gestion et des véhicules gérés. Pour réaliser ce suivi, Aestiam s'appuie sur un cabinet externe spécialisé et dont l'intervention régulière permet de procéder aux audits nécessaires pour l'amélioration du dispositif global. Un plan pluriannuel de contrôle vise à couvrir sur une période de trois ans la totalité des activités de la Société de gestion et des véhicules gérés.

Le dispositif de contrôle est complété par des contrôles externes indépendants :

- Des Commissaires aux comptes qui :
 - garantissent la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité sur les comptes annuels,
 - expriment une opinion sur l'efficacité du contrôle interne,
 - apprécient les informations mentionnées dans les comptes annuels et s'assurent que les comptes reflètent les opérations.
- Du Dépositaire qui consistent notamment à assurer :
 - la garde des actifs immobiliers (tenue de registre) dans les conditions fixées par la réglementation,
 - le suivi des flux de liquidité (cash monitoring),
 - le contrôle de la régularité des décisions de gestion (respect des ratios réglementaires et contractuels),
 - le suivi de la documentation des véhicules gérés par Aestiam à l'attention des investisseurs.
- Du Conseil de surveillance qui assiste Aestiam dans ses tâches et présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de chaque véhicule géré par Aestiam et sur l'exécution de sa mission. Le Conseil de surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui de tout document se rapportant à l'activité des véhicules gérés par Aestiam.
- D'audits réalisés à la demande de l'actionnaire d'Aestiam.

En tant que Société de gestion de FIA au sens de la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », Aestiam a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et est soumise à son contrôle. Aestiam s'assure du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM qui portent notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Conformément à ses obligations réglementaires, Aestiam établit et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée, sur le plan fonctionnel et hiérarchique, des unités opérationnelles. Le responsable de la gestion des risques veille au respect des limites encadrant notamment les différents risques auxquels peuvent être exposés les véhicules gérés par Aestiam, tels que les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels. La couverture des risques est résumée dans différentes cartographies aux regards des objectifs d'Aestiam et de ses véhicules gérés. Pour garantir l'indépendance de sa fonction par rapport aux équipes opérationnelles, le responsable des risques est rattaché au Président d'Aestiam.

Un Comité des risques suit les contrôles réalisés et prend toute décision nécessaire s'y rapportant. Aestiam a établi un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque de ses véhicules gérés (à l'actif et au passif) est conforme à celui décrit aux investisseurs.

Le dispositif de contrôle interne repose notamment sur un recueil des procédures et sur le RCCI, qui veille à la cohérence du dispositif interne en contrôlant l'activité d'Aestiam et qui couvre :

- La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, le respect des sanctions internationales ;
- Le contrôle de la qualité de l'information décrite dans les prospectus de la SCPI (document d'information clés, note d'information, statuts, rapport annuel, etc.) ;
- La transparence de l'information commerciale communiquée via les réseaux sociaux, le site internet d'Aestiam et les newsletters ;
- L'éthique professionnelle de l'ensemble des collaborateurs dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite ;
- La protection de l'intérêt des clients (classification conformément à la Directive MIFID II) ;

- La gestion des réclamations clients ;
- Le suivi des risques relatifs à la protection des données personnelles ;
- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;
- La fraude interne et externe ;
- La politique des cadeaux et invitations ;
- La formation obligatoire périodique de l'ensemble des collaborateurs ;
- La veille juridique et réglementaire.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement au Président d'Aestiam.

Les anomalies éventuelles rapportées par les services à la Conformité sont analysées et font l'objet de contrôle a posteriori.

Les contrôles et recommandations sont présentés a minima annuellement au Comité de Conformité et de Contrôle Interne, permettant de s'assurer de l'efficacité des procédures opérationnelles et de l'adéquation du dispositif de contrôle mis en place.

RÉGLEMENTATION

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, Aestiam recense les situations de potentiels conflits d'intérêts au sein d'une cartographie et d'une politique dédiée. La charte de déontologie d'Aestiam précise les règles et principes de bonne conduite afin de garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Lors de leur embauche, les collaborateurs d'Aestiam reçoivent également le Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM.

Les collaborateurs d'Aestiam exercent leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions régissant la Société de gestion en matière de déontologie : les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts personnels des collaborateurs ou aux intérêts propres de la Société de gestion.

Protection des données personnelles (RGPD)

Aestiam s'engage à fournir ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection et la sécurité des données à caractère personnel. Les informations communiquées par les associés sont sauvegardées dans un outil informatique dédié à la tenue de registre des parts (nominatif pur).

Ces données sont utilisées pour :

- » les opérations liées aux souscriptions et aux retraits des parts de SCPI ;

- » le traitement des opérations liées aux obligations réglementaires, comptables et fiscales.

Elles sont conservées selon la durée légale de conservation et au minimum cinq (5) ans après la fin de la relation commerciale.

Dans ce cadre, les personnes concernées disposent :

- » D'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement ;
- » D'un droit à la portabilité et d'opposition notamment à l'envoi de communications ou d'activité de marketing ;
- » D'un droit de définir des directives relatives au sort des données personnelles après un décès.

Vous pouvez nous contacter par courrier en écrivant à l'adresse suivante : AESTIAM - Délégué à la Protection des Données (DPO) - 90 rue de Miromesnil - 75008 Paris, ou par mail à dpo@aestiam.com ou à scpi@aestiam.com, objet "RGPD".

Traitement des réclamations

Conformément à la réglementation en vigueur, Aestiam a mis en place un dispositif de gestion des réclamations. Ce traitement respecte les délais réglementaires de réponse, soit un accusé de réception dans un délai maximal de dix (10) jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation et une réponse dans un délai maximal de deux (2) mois.

Vous pouvez nous contacter :

- Par courrier : AESTIAM - Service Relations Clients - 37 rue Edouard Vaillant, 37000 TOURS
- Par e-mail : scpi@aestiam.com

La politique de gestion des réclamations est disponible sur le site internet : www.aestiam.com – rubrique : "Nos dispositifs réglementaires - § 9. Réclamations".

Provenance et origine des fonds

Conformément aux obligations en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (LCB-FT), Aestiam s'assure de la provenance des fonds et de la traçabilité des flux financiers.

Information des associés

L'activité de la SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement, parts en attente) est mentionnée régulièrement dans différents documents et au travers de différents supports. Aestiam présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de surveillance de la SCPI.

Dispositif disclosure

L'application du règlement « Disclosure ou SFDR » n°2019/2088 du 27 novembre 2019, portant sur la publication d'information en matière de durabilité dans les décisions d'investissement, s'impose aussi bien à Aestiam en sa qualité de Société de gestion qu'à ses véhicules gérés en tant que FIA (Fonds d'Investissement Alternatif). Ce règlement impose à Aestiam de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union Européenne en matière de transparence et de communication extra-financière.

Le label ISR de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, Aestiam Placement Pierre et Linaclub a été décerné par l'AFNOR, la classification applicable relève de l'article 8 au sens du Règlement Disclosure du 27 novembre 2019. Les autres SCPI gérées par Aestiam sont classifiées article 6.

AESTIAM s'engage à respecter des critères ISR stricts, notamment l'efficacité énergétique, la certification environnementale, et les normes de construction respectueuse de l'environnement et a déterminé :

- une méthodologie d'évaluation qui vise à cartographier l'exposition à ces risques afin de privilégier une approche proportionnée en fonction des principales incidences négatives en matière de durabilité,
- une politique de gouvernance durable et d'investissement responsable notamment par l'amélioration du parc immobilier en portefeuille par la prise en compte de critères environnementaux et des critères sociaux.

L'annexe de la mise en conformité du règlement Disclosure est disponible sur le site internet d'Aestiam à la rubrique « Documentation » - Documentation réglementaire - Annexe II SFDR.

Règlement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques durables d'un point de vue environnemental et contient six objectifs majeurs : l'atténuation et l'adaptation aux changements climatiques,

l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines, la transition vers une économie circulaire économe en ressources, la prévention et la réduction de la pollution, la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

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

Décret tertiaire

Le Décret tertiaire issu de la loi ELAN impose aux propriétaires et aux preneurs de baux situés dans des bâtiments tertiaires d'une surface minimum de 1 000 m², une diminution progressive de la consommation d'énergie finale afin d'atteindre des objectifs fixés par la loi. L'objectif est d'atteindre 40% d'économie en 2030 puis 50% en 2040 et enfin 60% en 2050.

La transition énergétique implique que les bailleurs et les locataires s'associent à la maîtrise des consommations d'énergie. Aestiam a lancé un appel d'offre auprès de prestataires spécialisés en transition énergétique, la société DEEPMI a été retenue afin d'agréger et d'unifier les données des différents fournisseurs d'énergies pour nous donner la meilleure connaissance du patrimoine et mettre en place les solutions les plus adaptées.

Afin de se conformer à la réglementation, Aestiam a engagé les actions suivantes :

- Monitoring des consommations annuelles en kWh.eq.m² ;
- Calcul de la performance environnementale en kgCO₂.ef.m² ;
- Reporting sur la plateforme OPERAT (Observation de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire) ;
- Informations envoyées aux locataires sur leurs obligations respectives ;
- Mise en conformité des immeubles et stratégie d'investissement pour s'aligner aux objectifs du dispositif de la Loi ELAN.

Rapport - article 29 loi energie - climat (lec)

Aestiam s'est engagée à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en se conformant aux exigences réglementaires françaises et a initiée une démarche de cartographie de la performance énergétique de son parc immobilier.

Le rapport Article 29 de la LEC est publié annuellement sur la plateforme Climate Transparency Hub et sur le site internet d'Aestiam à la rubrique « Documentation générale » - Rapport Art. 29 Loi Energie Climat

Gouvernance de l'ESG au sein de la Société de Gestion

Le Comité de direction d'Aestiam se réunit régulièrement pour superviser sa stratégie notamment en matière de mise en œuvre des attentes de ses clients et de la politique ESG.

Au regard des impacts environnementaux et sociaux, le secteur de l'immobilier constitue un levier incontournable dans la préservation de la transition écologique et sociale. Aestiam rend compte et mène des réflexions sur les enjeux ESG à son actionnaire via une feuille de route établie avec l'aide du cabinet PWC. Aestiam prend également en compte dans ses critères ESG la consommation de papier (sensibilisation du personnel et monitoring du relevé des compteurs des photocopieurs).

RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

Les parts de la SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est fixée à 10 ans. Les principaux risques auxquels s'expose toute souscription ou acquisition de parts de la SCPI sont :

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 entraîner 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 entraîner 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 entraîner 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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011, la politique de rémunération de la Société de gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de gestion et de la SCPI.

AESTIAM s'est dotée d'une procédure qui encadre la rémunération de l'ensemble des collaborateurs. La rémunération est basée sur l'atteinte d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et les rémunérations variables répondent à des critères objectifs et sont attribuées annuellement sur la base d'objectifs individuels et collectifs définis lors des entretiens annuels.

La politique au sein d'AESTIAM est déterminée de manière à éviter des situations de conflits d'intérêts et n'encourage pas une prise de risque à l'occasion des opérations d'investissement ou d'arbitrage qui seraient incompatibles avec le profil de risque pesant tant sur la Société de gestion que sur la SCPI.

La partie fixe de la rémunération est versée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer les collaborateurs au regard du poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. Elle rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime et vient compléter la partie fixe de la rémunération en considération des performances du collaborateur.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et sont traitées de manière distincte.

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel (soit 37 collaborateurs au 31 décembre 2024) s'élève à 2 523 k€. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 368 k€, soit 93.8 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

- Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 155 k€ soit 6.2% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

- Montant total des rémunérations du personnel identifié comme étant des preneurs de risques (dirigeants responsables au sens de l'AMF, gérants financiers, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques) au sens de la Directive AIFM (5 personnes au 31 décembre 2024) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 685 k€.

ASSEMBLÉE **GÉNÉRALE**

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation, inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.





Chers associés,

Lors de cette Assemblée Générale Mixte, vous serez amenés à vous prononcer sur plusieurs décisions structurantes pour le développement de votre SCPI.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend les décisions ordinaires. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire, vous serez invités à voter sur la modernisation des statuts de votre SCPI ainsi que sur le projet de fusion-absorption de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo.

Résolutions à caractère ordinaire :

- **Résolutions n°1 à 5** : Approbation des comptes annuels 2024 et constatation des cessions intervenues au cours de l'exercice.
- **Résolution n°6** : Renouvellement de l'autorisation donnée à Aestiam, pour le compte de la SCPI, de contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme. Les limites fixées restent identiques aux années précédentes.
- **Résolutions n°7 à 9** : Fonctionnement du conseil de surveillance
- **Résolution n°10** : Autorisation de 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 40 millions d'euros, prélevés sur tout ou partie des produits de cessions d'éléments d'actif réalisées à compter du 1^{er} janvier 2025 et encore disponibles à la date d'allocation. Ce mécanisme vise à fluidifier le marché des parts de la SCPI.
- **Résolution n°11** : Autorisation donnée à la Société de Gestion pour réaliser les formalités nécessaires.

Projet de fusion-absorption avec la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo

Vous pouvez retrouver l'ensemble des informations relatives à cette opération sur votre espace extranet rubrique "Mes documents", "fusion" :

- Guide de la fusion (contexte, détermination de la parité d'échange, fiscalité éventuelle, foire aux questions)
- Traité de fusion
- Rapport du commissaire aux comptes

Contexte

Dans un environnement immobilier en constante évolution, l'optimisation de la gestion constitue un levier essentiel pour assurer la performance et la pérennité d'une SCPI. Les récents bouleversements, comme la crise de COVID-19 et la hausse des taux d'intérêt, ont accentué la nécessité d'adapter nos stratégies afin de préserver la valorisation de nos actifs et d'optimiser la distribution des revenus.

Pour répondre aux enjeux auxquels votre SCPI et la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo font face, et en concertation avec les conseils de surveillance de ces deux SCPI, nous vous soumettons au vote la fusion-absorption d'Aestiam Cap'Hébergimmo par votre SCPI Aestiam Pierre Rendement. Cette opération vise à unir les forces des deux SCPI pour améliorer leur performance globale et accroître leur attractivité sur le marché.

Cette fusion permettra notamment de :

- Accroître la diversification sectorielle du portefeuille et ainsi limiter le risque de concentration sur un secteur. La fusion-absorption d'Aestiam Cap'Hébergimmo permet d'acquérir des actifs hôteliers et d'accélérer la diversification sectorielle de la SCPI, notamment en réduisant la part des commerces,
- Renforcer la mutualisation des risques avec un patrimoine combiné de 196 actifs, d'une valeur unitaire de 2,5 M€. Cette granularité élevée permet une bonne liquidité des immeubles sur les marchés de la location et de l'investissement, mais aussi de limiter les conséquences de départs ou de défaillances de locataires,
- Mutualiser les emplois (investissement, travaux, remboursement d'emprunts, etc.) et les ressources (collecte, souscription d'emprunt, arbitrage, etc.) offrant ainsi une plus grande flexibilité dans la gestion des actifs. Par exemple, les acquisitions, les travaux et les remboursements d'emprunts de la nouvelle SCPI peuvent être financés par des arbitrages d'immeubles provenant des deux SCPI d'origine.
- Améliorer l'attractivité commerciale, en constituant un véhicule unique, mieux identifié par les distributeurs et les investisseurs.

Les fusions de SCPI sont des opérations complexes et structurantes, mais elles ont été réalisées à plusieurs reprises, aussi bien chez Aestiam que chez les autres acteurs du marché. D'ailleurs, Aestiam Pierre Rendement résulte d'une fusion intervenue en 2002.

Résolutions relatives à la fusion

Dans le cadre de cette opération, vous serez amené à vous prononcer sur :

- Résolution n°12 à 14 : Approbation du traité de fusion, approbation de l'évaluation des apports, approbation de la parité d'échange, augmentation du capital et du traitement des rompus.
- Résolution n°15 : **Modification temporaire de la composition du Conseil de Surveillance**, portant son nombre maximal de membres à 16 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale d'approbation des comptes 2025. Ce conseil sera composé des membres actuels du conseil de surveillance d'Aestiam Pierre Rendement et des membres élus par l'Assemblée Générale Ordinaire d'Aestiam Cap'Hébergimmo du 5 juin 2025.
- Résolution n°17 : **Élargissement de la politique d'investissement de la SCPI** afin de refléter la nouvelle stratégie d'investissement de la SCPI à la suite de la fusion : « 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. La taille moyenne des actifs est inférieure à 8 millions euros. »

Modernisation des statuts et de la note d'information de la SCPI :

Les résolutions extraordinaires n°16 et n° 18 à 55 portent sur la modernisation des statuts de votre SCPI, impliquant également une mise à jour de la note d'information.

Ces évolutions permettront à votre SCPI de s'adapter aux dernières évolutions réglementaires et aux nouvelles pratiques du marché. Si la plupart des modifications sont d'ordre technique ou formel, certaines introduisent des évolutions notables :

- **Changement de dénomination de la SCPI**, qui prendra le nom de **Aestiam Agora**.
- **Clarification de l'article 2 « Objet »** pour intégrer les évolutions introduites par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024. Cette mise à jour précise les actifs que la SCPI peut détenir et inclut désormais la possibilité d'acquérir, à titre accessoire, des équipements de production d'énergies renouvelables ainsi que des biens meublés.
- **Modification des modalités de suspension de la variabilité du capital**, réduisant de six à trois mois le délai à partir duquel la société de gestion pourrait activer ce mécanisme en cas de demandes de retrait non satisfaites.
- **Introduction de la faculté de décimaliser et fractionner les parts**, permettant, si elle était mise en œuvre, de faciliter l'épargne programmée.
- Modification de la présentation des frais, afin d'améliorer la transparence pour les associés. **Ces changements ne modifient pas le niveau des frais facturés à votre SCPI.**
- **Introduction de la faculté de mensualiser la distribution.**
- **Évolution des règles de répartition des distributions entre nu-propriétaire et usufruitier** : désormais, la Société de Gestion versera l'intégralité des distributions à l'usufruitier, qui aura la responsabilité de reverser tout ou partie au nu-propriétaire selon les termes de leur convention.
- **Modification de l'article 25, "Assemblées Générales"**, afin de le mettre en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 visant à simplifier la vie sociale des SCPI. Cette mise à jour a pour objet d'alléger les règles de quorum et d'introduire la possibilité de tenir les Assemblées Générales de manière dématérialisée.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

1^{ère} résolution

Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 173 892 000 € composé de 434 730 parts sociales au nominal de 400 euros.

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos au 31 décembre 2024.

2^{ème} résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2024

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 17 545 812 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2024	17 545 812 €
Report à nouveau	1 415 428 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	- €
Résultat disponible	18 961 240 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 18 005 409 €
Report à nouveau après affectation du résultat	955 831 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 41,40 € en 2024.

3^{ème} résolution

Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

4^{ème} résolution

Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION,

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2024 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	297 772 385 €	684,96 €
Valeur de réalisation	343 498 444 €	790,14 €
Valeur de reconstitution	414 086 467 €	952,51 €

5^{ème} résolution

Cessions d'actifs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, est informée et prend acte de la cession intervenue au cours de l'exercice 2024 :

- En mars 2024, la SCPI a cédé 3 463 m² de commerces situés 13-15 route de Voulx à Sens (89) pour un montant de 500 000 € net vendeur.

6^{ème} résolution

Recours à l'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 16 (Attributions et pouvoirs) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, 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.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous formes hypothécaire.

7^{ème} résolution

Frais de déplacement

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, la société de gestion à rembourser sur justificatif, les frais de déplacement engagés par les membres du Conseil de Surveillance pour assister aux réunions du Conseil de Surveillance et ce, dans la limite de 650 € par personne et par réunion.

8^{ème} résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la société de gestion à verser, à titre de jetons de présence, une somme globale de 18 000 € qui sera répartie entre les membres du Conseil de Surveillance, et ce conformément à l'article 20-5 des statuts.

Cette somme sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

9^{ème} résolution

Prise en charge par la SCPI d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2026 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Aestiam Pierre Rendement dans l'exercice de leur mandat es qualité. La prime 2025, d'un montant de 2 048 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,004 € par part, est prise en charge par la SCPI.

10^{ème} résolution

Dotation du fonds de remboursement

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

- d'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 1^{er} 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.
- décide du fonctionnement du fonds de remboursement selon les modalités suivantes :

La société de Gestion adresse, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,

- l'informant du prix, auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

11^{ème} résolution

Pouvoirs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

12^{ème} résolution

Approbation des termes et conditions du traité de fusion, approbation de l'évaluation des apports, fusion-absorption de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo par la SCPI Aestiam Pierre Rendement, augmentation de capital, approbation des modalités de reprise du registre des demandes de retrait et de la possibilité de réitération des demandes de retrait annulées

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires conformément aux dispositions de l'article L. 214-112 du Code monétaire et financier et après avoir pris connaissance,

- de l'ensemble des dispositions du projet de traité de fusion absorption et de ses annexes (le « Traité de Fusion ») intervenu le 11 avril 2025 entre la SCPI Aestiam Pierre Rendement et la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, établissant les termes et conditions de la fusion par absorption de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, société absorbée, par la SCPI Aestiam Pierre Rendement, société absorbante (la « Fusion »), sous les conditions suspensives énumérées audit Traité de Fusion ;

- du rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale ;

- du rapport spécial du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale ;

- du rapport du Commissaire aux comptes de la SCPI Aestiam Pierre Rendement et de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo exerçant la mission de Commissaire à la fusion conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier ;

- de la proposition de la Société de Gestion visant à permettre aux associés de la SCPI Aestiam Pierre Rendement et de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo concernés par l'annulation de leurs demandes de retrait de réitérer cette demande, pour un montant inférieur ou égal à celui de l'ordre annulé, auprès de la SCPI Aestiam Pierre Rendement,

décide, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion, d'approuver :

- dans toutes ses dispositions, le Traité de Fusion aux termes duquel la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo fait apport à la SCPI Aestiam Pierre Rendement, à titre de fusion-absorption, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine ; ledit apport prenant effet d'un point de vue comptable et fiscal rétroactivement au 1^{er} janvier 2025,

- conformément à l'article L. 214-113 du Code monétaire et financier, la valeur nette des apports en nature effectués par la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo au bénéfice de la

SCPI Aestiam Pierre Rendement, tels que ces apports figurent dans le Traité de Fusion, à savoir un montant net de 63.408.567,07 Euros,

- l'attribution aux associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo de parts sociales nouvelles de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, et ce à raison de 0,22669 part sociale nouvelle de la SCPI Aestiam Pierre Rendement pour 1 part sociale de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo soit 73.023 parts sociales nouvelles de la de la SCPI Aestiam Pierre Rendement (montant minimum de parts nouvelles émises dans l'hypothèse où l'ensemble des associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo opéreraient pour le remboursement en numéraire de leur rompu) pour 325.340 parts sociales de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo (la « Parité de Fusion »),

- conformément à l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, la méthode de traitement des rompus dont les associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo viendraient à être titulaires dans le cadre de la réalisation de la Fusion compte tenu de la Parité de Fusion, en application des termes et conditions du Traité de Fusion et en particulier de son Annexe 9 (Modalités de traitement des rompus),

- les modalités de reprise du registre des demandes de retrait proposées par la Société de Gestion, telles que celles-ci sont présentées dans le Traité de Fusion figurant à l'article 13.

décide en conséquence, sous réserve de la réalisation des mêmes conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion,

- d'augmenter le capital social de la SCPI Aestiam Pierre Rendement par création de nouvelles parts de la SCPI Aestiam Pierre Rendement d'un montant nominal unitaire de 400 Euros ; le nombre de nouvelles parts ainsi créées correspondant au nombre entier de parts de la SCPI Aestiam Pierre Rendement auquel les associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo ont droit sur la base de la Parité de Fusion (l'« Augmentation de Capital Minimale »),

- d'autoriser la Société de Gestion de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, en complément de l'Augmentation de Capital Minimale, à procéder à une augmentation de capital complémentaire, par création de parts nouvelles de la SCPI Aestiam Pierre Rendement d'une valeur nominale unitaire de 400 Euros chacune, afin de permettre aux associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo disposant de rompus et souhaitant verser un complément en espèces, de recevoir, dans les conditions prévues au Traité de Fusion et conformément aux dispositions de l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, un nombre entier de parts de la SCPI Aestiam Pierre Rendement (l'« Augmentation de Capital Complémentaire »),

- d'autoriser la Société de Gestion à instaurer une période, à compter du 1^{er} juillet 2025 et jusqu'au 31 août 2025, pendant laquelle les associés dont les demandes de retrait ont été annulées du fait du projet de Fusion pourront réitérer leur demande de retrait,

- de prendre acte qu'à l'issue de cette période :

o les ordres réitérés transmis au cours de cette période et qui en remplissent les conditions d'éligibilité seront inscrits dans le registre des retraits dès la réouverture du marché, selon un rang qui sera fonction de la date à laquelle ils avaient été inscrits sur leur registre d'origine ;

o le registre des retraits reprendra selon les modalités prévues par les statuts de la SCPI Aestiam Pierre Rendement.

- de donner en conséquence tous pouvoirs à la Société de Gestion pour arrêter les modalités de réitération des demandes de retrait annulées et de reprise du registre des demandes de retrait.

confère tous pouvoirs à la Société de Gestion de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, à l'effet de recevoir des associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, leurs instructions concernant les rompus et, selon les instructions ainsi reçues, d'effectuer les remboursements en numéraire ou de recevoir les versements complémentaires calculés selon les modalités prévues au Traité de Fusion et, plus généralement réaliser toutes opérations permettant la réalisation de la Fusion et l'Augmentation de Capital Complémentaire,

décide que les parts nouvelles de la SCPI Aestiam Pierre Rendement qui seront créées au terme de la Fusion porteront jouissance au 1er janvier 2025, date d'ouverture de l'exercice en cours de la SCPI Aestiam Pierre Rendement et auront droit en conséquence aux distributions versées au cours de l'exercice 2025 étant précisé que pour permettre d'assurer une égalité entre les parts, chaque part de la SCPI Aestiam Pierre Rendement aura droit, lors des décisions de distribution et de la mise en paiement d'acomptes sur dividende postérieurement à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-après) de la Fusion à un certain niveau de distribution déterminé après imputation des acomptes sur dividendes déjà perçus conformément aux Articles 7.1.2 et 7.2.2 du Traité de Fusion, de sorte que chaque part de la SCPI Aestiam Pierre Rendement perçoive, au titre de l'exercice 2025, un dividende global de même montant.

décide que lesdites parts nouvelles de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, sous la seule réserve de leur date de jouissance, seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales,

précise que la réalisation définitive de la Fusion interviendra le jour au cours duquel la dernière des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion sera levée ou réalisée (la « Date de Réalisation »), à savoir la décision de la Société de Gestion de la SCPI Aestiam Pierre Rendement arrêtant le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI Aestiam Pierre Rendement (l'« Augmentation de Capital Définitive »),

décide que la différence entre le montant de l'actif net transmis par la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo qui s'élève à 63.408.567,07 Euros et le montant de l'Augmentation de Capital Définitive représentera le montant de la prime de

fusion qui sera en conséquence inscrit au passif du bilan de la SCPI Aestiam Pierre Rendement à un compte « prime de fusion », sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux,

autorise la Société de Gestion, sous réserve de ce qui précède, à :

- imputer sur la prime de fusion, les frais, droits et honoraires occasionnés par ladite Fusion ;

- imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la Fusion du chef de SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ;

- imputer sur cette prime la reconstitution du « report à nouveau » à hauteur d'un montant total en euros pour l'ensemble des parts nouvellement créées de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo calculé en fonction du nombre de parts sociales nouvelles effectivement créées) ;

- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du « report à nouveau » après affectation des résultats au 31 décembre 2024 provenant de SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo ;

- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par de SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo ;

- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du stock de plus-values réalisées antérieurement par la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo ;

- procéder à tout ajustement de la prime de fusion dans le cadre du traitement des rompus, à cet effet procéder à tout prélèvement ou dotation de la prime de fusion en fonction des demandes de remboursement ou d'attribution d'une part complémentaire par les associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo ;

- porter à ce compte tout excédent d'actif net résultant de la consistance définitive des éléments d'actifs apportés et de passifs pris en charge, à la Date de Réalisation par rapport à la consistance desdits éléments résultant du Traité de Fusion ;

- utiliser le compte de prime de fusion à toute autre affectation dès lors que la réglementation le prévoit.

13^{ème} résolution

Pouvoirs à la Société de Gestion pour constater la réalisation de l'Augmentation de Capital Définitive et la réalisation de la Fusion

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires conformément aux dispositions de l'article L. 214-112 du Code monétaire et financier et après avoir pris connaissance,

- du Traité de Fusion ;

- du rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale ;

- du rapport spécial du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale ;

- du rapport du Commissaire aux comptes de la SCPI Aestiam Pierre Rendement et de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo exerçant la mission de Commissaire à la fusion conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier ;

constate que la Fusion sera définitivement réalisée à la Date de Réalisation sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion, et

donne en conséquence tous pouvoirs à la Société de Gestion de la SCPI Aestiam Pierre Rendement pour :

- constater la réalisation définitive de l'ensemble des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion,
- arrêter le montant définitif de la prime de fusion et de l'Augmentation de Capital Complémentaire autorisée aux termes de la 12^{ème} résolution ci-avant,
- constater la réalisation de l'Augmentation de Capital Complémentaire et en conséquence arrêter le montant de l'Augmentation de Capital Définitive,
- prendre acte de la réalisation de la Fusion, arrêter la Date de Réalisation de la Fusion conformément aux dispositions du Traité de Fusion et à la 12^{ème} résolution qui précède,
- modifier en conséquence l'Article 6 des statuts de la SCPI Aestiam Pierre Rendement conformément à la 14^{ème} résolution ci-après,
- plus généralement, procéder à toutes constatations, communications et formalités qui se révéleraient nécessaires pour les besoins de la réalisation de la Fusion.

14^{ème} résolution

Modification de l'article 6 des statuts « Capital social – Variabilité du capital »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance,

- du rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale ;
- du rapport spécial du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale ;

décide que, sous réserve de l'adoption des 12^{ème} et 13^{ème} résolutions, la Société de Gestion sera autorisée à modifier les points 1.1, 1.2, 1.3 et 1.4 de l'article 6 des statuts « Capital social – Variabilité du capital » et de supprimer le point 2 relatif à la « variabilité du capital », selon les dispositions suivantes :

Ancienne rédaction :

Article 6 – Capital social

« 1. Capital social

1.1 Capital social d'origine

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

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

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

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

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

1.2 Capital social minimum

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

1.3 Capital social effectif

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

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

Les parts ont été intégralement libérées.

1.4 Capital statutaire maximum

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 6 – Capital social

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.

2. Capital social maximum statutaire

Le montant du capital social maximal statutaire autorisé est fixé à trois cents millions (300 000 000) d'euros divisé en sept cent cinquante mille (750 000) parts sociales de quatre-cents (400) euros de valeur nominale.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

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

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 ; soit le 31 décembre de chaque année.

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

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours de la période précédente.

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

A la date de réalisation de la fusion avec la SCPI AESTIAM CAP'HEBERGIMMO, le capital social nominal est ainsi fixé à montant à [·] euros, divisé en [·] parts de quatre cents (400) euros chacune.

Les parts ont été intégralement libérées. »

15^{ème} résolution

Conseil de surveillance

A la suite de la réalisation de la fusion par voie d'absorption de société Absorbée par la société Aestiam Pierre Rendement, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide que les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Absorbée deviendront de plein droit membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Aestiam Pierre Rendement.

A cet effet l'assemblée générale extraordinaire déroge expressément aux dispositions de l'article 21 des statuts relatifs à la durée des mandats du conseil de surveillance et à leur nombre.

Leurs mandats auront une durée qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

Il sera alors procédé à une nouvelle élection des membres du Conseil de la SCPI Aestiam Pierre Rendement.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 28 000 euros la somme allouée à titre de jetons de présence, au titre de l'année 2025, pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle, cette somme sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

16^{ème} résolution

Modification de terminologie

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'approuver dans tous les articles concernés des statuts, le remplacement des termes « SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT » et « SCPI » par le terme « Société ».

17^{ème} résolution

Modification de la politique d'investissement

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, décide de modifier, dans le paragraphe « Objectifs et Politique d'investissement » de la note information, le paragraphe comme suit :

Ancienne rédaction :

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

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

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

Le patrimoine immobilier se compose au 31 décembre 2021 de 204 actifs immobiliers d'une surface totale de 172 577 m² répartis ainsi :

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

La répartition géographique s'établit ainsi :

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

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

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

Dans les conditions définies aux articles L 214-114 dernier alinéa et R 214-157 3 du Code monétaire et financier, la Société pourra céder des éléments du patrimoine immobilier afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Le taux de rendement pourra évoluer sensiblement selon l'évolution de la conjoncture immobilière. Il est rappelé par ailleurs que la rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus générés mais également en fonction de la valeur de revente des parts. La Société s'interdit, en principe, d'acquérir des immeubles appartenant à ses fondateurs ou à des sociétés de leur Groupe. Si le cas se produisait néanmoins, l'acquisition serait placée sous le régime légal des apports en nature et ferait l'objet d'une expertise préalable par un expert immobilier indépendant accepté par l'autorité des marchés financiers.

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

Nouvelle rédaction :

« Dans le cadre de sa politique d'investissement, la Société 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 Société 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. »

18^{ème} résolution

Modification de l'article 1 des statuts « Forme »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 1 des statuts « Forme » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 1 – Forme

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

- les articles 1832 et suivants du Code civil,
- le décret n°78-704 du 3 juillet 1978,
- les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce,

- les articles L 214-24 et suivants, L 214-86 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier,
- les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,
- tous les textes subséquents,
- la présente note d'information et les statuts. »

Nouvelle rédaction :

Article 1 – Forme

« La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier et R. 214-130 et suivants, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après « AMF »), ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts. »

19^{ème} résolution

Modification de l'article 2 des statuts « Objet »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 2 des statuts « Objet » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 2 – Objet

« La SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT a pour objet exclusif :

- l'acquisition directe ou indirecte y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
- La détention des droits réels visés à l'article R 214-155 du Code monétaire et financier.

Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT sont ceux visés par les articles L 214-115 et R 214-155 du Code monétaire et financier.

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

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R 214-157 du Code monétaire et financier.

La SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne

les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R 214-157 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 2 – Objet

« La Société a pour objet conformément à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier, de procéder à :

- l'acquisition directe ou indirecte y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- l'acquisition de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la Société et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), les parts de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la Société;
- Dans la limite de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :
 - o l'acquisition de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
 - o l'acquisition de parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (OPPCI) et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
 - o l'acquisition de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le Règlement Général de l'AMF, la Société peut notamment :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des 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, ainsi que procéder à 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) ;
- céder des éléments de patrimoine 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 ;
- détenir des dépôts et des liquidités ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires (en ce notamment compris toutes sûretés réelles) à la conclusion des contrats relevant de son activité ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux ;
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, et
- réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.»

20^{ème} résolution

Modification de l'article 3 des statuts

« Dénomination »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 3 des statuts « Dénomination » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 3 – Dénomination

« La Société a pour dénomination AESTIAM PIERRE RENDEMENT. »

Nouvelle rédaction :

Article 3 – Dénomination

« La Société a pour dénomination Aestiam Agora. »

21^{ème} résolution

Création de l'article 7 des statuts « Variabilité du capital – Retrait des associés »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 7 des statuts « Variabilité du capital – Retrait des associés » comme suit :

Nouvelle article :

Article 7 – Variabilité du capital -Retrait des associés

« 1. Fonctionnement de la variabilité

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

- 10 % (dix pour cent) du capital social maximum statuaire ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) 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).

Cette faculté de retrait est limitée par les dispositions suivantes : le capital social de la Société ne pourra pas diminuer de manière automatique du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante sauf création et dotation du fonds de remboursement prévu par l'article 422-231 du Règlement Général de l'AMF à la suite à une décision prise lors d'une Assemblée Générale Ordinaire.

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

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

2. Retrait des associés

2.1. Modalités de retrait

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

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 12, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par courrier recommandé ou par tout autre moyen avec accusé de réception. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite des souscriptions existantes.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins dix pour cent (10 %) des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

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 autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale.

3. Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'AMF.

4. Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion, s'il 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.

5. Suspension de la variabilité

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, 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 Société qu'elles représentent.

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 soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société telle que définie ci-après.

6. Rétablissement de la variabilité

Dans les conditions définies par la note d'information de la Société, 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 10 % (dix pour cent) de la dernière valeur de reconstitution connue ;
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif. »

22^{ème} résolution

Modification de l'article 7 des statuts « Augmentation du capital social effectif »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 7 des statuts « Augmentation du capital social effectif » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 7 – Augmentation du capital social effectif

1. « Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs :

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

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

2. Modalités de souscription

Toute souscription des parts est constatée par un bulletin de souscription. Aucune souscription de parts de la SCPI ne pourra être réalisée par une US PERSON telle que définie

par la loi dite « FATCA » n°2014-1098 du 29 septembre 2014 portant approbation de l'accord fiscal entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique.

Les modalités d'enregistrement sont fixées par la Société de Gestion.

Celles-ci seront précisées dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

3. Libération des parts

La partie comprise entre : « Les parts sont libérées [...] prime d'émission. » demeure inchangée.

4. Date d'entrée en jouissance

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

5. Minimum de souscription

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

6. Prix de souscription

La partie comprise entre : « Le prix de souscription [...] reconstitution de son patrimoine. » demeure inchangée.

7. Prime d'émission et prime de fusion

La partie comprise entre : « Les primes d'émission [...] sur la prime d'émission. » demeure inchangée.

Nouvelle rédaction :

Article 8 – Augmentation du capital social effectif

1. « Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs :

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

Le dernier paragraphe est supprimé.

2. Libération des parts

La partie comprise entre : « Les parts sont libérées [...] prime d'émission. » demeure inchangée.

3. Date d'entrée en jouissance

La date d'entrée en jouissance des parts est prévue dans la note d'information.

4. Minimum de souscription

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

5. Prix de souscription

La partie comprise entre : « Le prix de souscription [...] reconstitution de son patrimoine. » demeure inchangée.

6. Prime d'émission

La partie comprise entre : « Les primes d'émission [...] sur la prime d'émission. » demeure inchangée.

- A assurer l'égalité entre les associés.

23^{ème} résolution

Suppression de l'article 8 des statuts « Retrait des associés »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 8 des statuts « Retrait des associés ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 7 intitulé « Variabilité du capital – Retrait des associés » et développées dans la note d'information ».

24^{ème} résolution

Modification de l'article 9 des statuts « Droits attachés aux parts sociales »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 9 des statuts « Droit attaché aux parts sociales » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 9 – Droit attaché aux parts sociales

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

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

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

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

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 9 – Droits attachés aux parts sociales

« Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

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

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales ou décisions collectives des associés.

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

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

Sur décision de la Société de Gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée.

Les parts sociales de la Société pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. »

25^{ème} résolution

Modification de l'article 10 des statuts « Obligations attachées aux parts sociales »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 10 des statuts « Obligations attachées aux parts sociales » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 10 – Obligations attachées aux parts sociales

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

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

Conformément à l'article 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. »

Nouvelle rédaction :

Article 10 – Obligations attachées aux parts sociales

« Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

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.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société 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. »

26^{ème} résolution

Modification de l'article 11 des statuts « Indivisibilité des parts sociales »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 11 des statuts « Indivisibilité des parts sociales » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 11 – Indivisibilité des parts sociales

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

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

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

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 11 – Indivisibilité des parts sociales

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

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

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-propiétaire 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-propiétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires. »

27^{ème} résolution

Modification de l'article 12 des statuts « Transmission des parts sociales »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 12 des statuts « Transmission des parts sociales » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 12 – Transmission des parts sociales

1. Transmission entre vifs

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

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

1-1 Agrément

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

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

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

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée et du bulletin de souscription, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

1-2 Refus d'agrément

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

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

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

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

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

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

2. Transmission par décès

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

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

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité, dans les trois (3) mois du décès, par

la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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

Nouvelle rédaction :

Article 12 – Transmission des parts sociales

« 1. Transmission entre vifs

1.1. Cession directe

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les transmissions entre vifs s'opèrent, sous réserve des modalités mentionnées ci-après :

- Soit de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (cession directe) ;
- Soit par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire.

En outre, il est précisé que les parts sont librement cessibles entre associés. Cependant, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée ou tout autre moyen avec accusé de réception, accompagné d'un justificatif :

- 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.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée ou du courrier électronique et du justificatif, la Société de Gestion notifie sa décision au cédant et au cessionnaire par courrier simple ou électronique. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'a agréé 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 ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du code Civil. Si, à l'expiration du délai de deux (2) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

1.2. Cession par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire

Lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 7 des statuts, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF, le délai de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé. Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la réglementation et sont précisées dans la note d'information.

2. Transmission par décès

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

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

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

3. Restriction liée au statut d'US Person

Dans l'hypothèse où la transmission de parts intervenant dans le cadre d'une succession, d'une donation ou d'une cession de gré-à-gré, aurait pour effet leur transmission à une US Person, la Société de Gestion notifiera l'US Person de l'aliénation des parts par la cession ou, à défaut, le retrait dans les conditions décrites dans les présents statuts en contrepartie du versement du prix à l'US Person. A défaut d'ordre d'aliénation émis par l'US Person, la Société de Gestion pourra automatiquement procéder au retrait. »

28^{ème} résolution

Modification de l'article 14 des statuts « Nantissement »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 14 des statuts « Nantissement » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 14 – Nantissement

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 14 – Nantissement

« Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la Société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion un (1) mois avant la vente.

Les cessions ne peuvent être réalisées sur des parts nanties qu'après réception par la Société de Gestion de la mainlevée du nantissement. »

29^{ème} résolution

Création de l'article 15 des statuts « Responsabilité civile de la Société »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter un article 15 des statuts « Responsabilité civile de la Société :

Nouvelle article :

Article 15 – Responsabilité civile de la Société

« La Société souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire. »

30^{ème} résolution

Modification de l'article 15 des statuts « Nomination de la Société de gestion »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 15 des statuts « Nomination de la Société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 15 – Nomination de la Société de gestion

« AESTIAM au capital de 400 000 €, immatriculée sous le numéro 642.037.162 au RCS de Paris et dont le siège social est situé au 90 rue de Miromesnil à PARIS (75 008) est désignée comme Société Gérante pour une durée indéterminée.

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 16 – Nomination de la Société de gestion

« Conformément à l'article L. 214-98 du Code monétaire et financier, la gérance de la Société est assurée par une société de gestion mentionnée à l'article L. 532-9 du Code monétaire et financier, qui doit être agréée par l'AMF.

La société Aestiam, société par actions simplifiée, au capital de 400 000 euros, immatriculée sous le numéro 642 037 162 au RCS de Paris et dont le siège social est situé au 90 rue de Miromesnil à PARIS (75008) est désignée comme société de gestion statutaire pour une durée indéterminée (« la Société de Gestion »).

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

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance. Cette nouvelle société de gestion devra être agréée par l'AMF. »

31^{ème} résolution

Modification de l'article 16 des statuts « Attributions et pouvoirs de la gérance »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 16 des statuts « Attributions et pouvoirs de la gérance » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 16 – Attributions et pouvoirs de la gérance

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

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

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

- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la SCPI,

- elle passe tous marchés,

- elle assure la gestion des biens de la SCPI et donne en location à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables, tout ou partie des biens sociaux,

- elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,

- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,

- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,

- elle fait acquérir, par la SCPI, tous actifs immobiliers ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables ; elle en fait acquitter le prix,

- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,

- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense,

- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,

- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,

- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,

- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

- elle peut mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations de lots vacants.

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

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

La Société de gestion pourra au nom de la SCPI contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L 214-115 du code Monétaire et Financier.

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 17 – Attributions et pouvoirs

« La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;

- Elle prépare et réalise les augmentations de capital ;

- Elle recherche et agrée tous nouveaux associés ;

- Elle veille à la bonne réalisation des investissements dans le cadre de l'objet de la Société, signe les actes d'achat, oblige la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, paye le prix, fait procéder à toutes formalités de publicité foncière, et généralement, fait le nécessaire ;

- Elle cède et échange tous immeubles ou droits immobiliers de la Société aux prix et conditions qu'elle juge convenables ;

- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;

- Elle consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;

- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;

- Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant ;

- Elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux ;

- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la Société ;

- Elle perçoit pour le compte de la Société tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ;
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire ;
- Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société ;
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;
- Elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;
- Elle élit domicile partout où besoin sera ;
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour ;
- Elle arrête chaque année, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société ;
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions ;
- Elle représente la Société aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la Société au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation ;
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

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

La Société de Gestion ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

La Société de Gestion pourra au nom de la Société contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale doit être compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties dans le cadre de la mise en place de contrats afférents à son activité. »

32^{ème} résolution

Modification de l'article 17 des statuts « Signature sociale / délégation de pouvoir »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 17 des statuts « Signature sociale / délégation de pouvoir » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 17 – Signature sociale / délégation de pouvoir

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

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

- ce dernier est tenu aux mêmes obligations que si la Société de gestion agissait directement. En toute hypothèse, la Société de gestion demeure responsable des activités déléguées et doit s'assurer du respect par le délégataire des obligations légales et réglementaires ;

- elle peut déléguer tout ou partie de sa rémunération ou forfaits d'administration sans que le tiers puisse exercer d'actions à l'encontre de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 18 – Délégation de pouvoir

« Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'AMF, la Société de Gestion peut déléguer sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie

de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'AMF prévue par la loi.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, qui peut la déléguer conformément aux dispositions des textes en vigueur. »

33^{ème} résolution

Modification de l'article 18 des statuts « Rémunération de la Société de gestion »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 18 des statuts « Rémunération de la Société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 18 – Rémunération de la Société de gestion

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

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

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

2. Les commissions

2-1 La commission de souscription

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

La commission de souscription comprend :

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

2-2 La commission de gestion

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'encaissement des loyers, la répartition des résultats, la Société de gestion percevra une commission de gestion

de 10% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des recettes brutes hors taxes encaissés par la SCPI quel que soit la nature de ces recettes en ce compris les revenus financiers. L'assiette de cette commission peut être étendue aux dividendes provenant de participations dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L 214-115 du code monétaire et financier.

2-3 La commission de cession de parts

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

- En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 200 € HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

- En cas de suspension de la variabilité du capital, lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part en sus des droits d'enregistrement versés au Trésor, est prise en charge par l'acquéreur.

- En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), s'appliquent des frais de transfert d'un montant de 200 € HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier.

2-4 La commission d'arbitrage des actifs immobiliers

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

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

Cette commission sera payable après signature des actes de vente.

Et pourra être prélevée sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

2-5 La commission de suivi et de pilotage des travaux

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

Conformément à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'une approbation en Assemblée Générale.

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

Nouvelle rédaction :

Article 19 – Rémunération de la Société de gestion

« Les commissions incluent les éventuelles rétrocessions versées à des intermédiaires de la distribution de la Société. 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 Société ne sont pas considérées comme des traitements préférentiels.

1. Répartition des frais entre la Société 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. Commission de souscription

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

3. 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.

4. Commission de gestion

La Société de Gestion est chargée de l'administration de la Société, 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.

5. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

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

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

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

6. La commission de suivi et de pilotage des travaux

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 1 % HT (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, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux,
- et que ces travaux ne concernent pas des travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la Provision pour Gros Entretien (PGE).

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

7. Versement

Selon l'article 19 des statuts, la Société de Gestion peut verser directement tout ou partie des commissions mentionnées ci-dessus à un mandataire qui aurait reçu, sous sa responsabilité et conformément aux réglementations en vigueur, les pouvoirs nécessaires pour réaliser un ou plusieurs objectifs spécifiques, à condition que ces objectifs ne dépassent pas les limites qui lui ont été attribuées. »

34^{ème} résolution

Modification de l'article 19 des statuts « Conventions »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 19 des statuts « Conventions » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 19 – Conventions

« Conformément à l'article L 612-5 du Code de commerce, une procédure de contrôle des conventions réglementées doit exister pour les sociétés civiles non commerçantes ayant une activité économique. Toute convention réglementée intervenant entre la SCPI et la Société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 20 – Conventions Réglementées

« 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 du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés. »

35^{ème} résolution

Modification de l'article 20 des statuts « Conseil de Surveillance »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 20 des statuts « Conseil de Surveillance » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 20 – Conseil de Surveillance

« 1. Mission

La partie comprise entre : « Le Conseil de Surveillance [...] par l'Assemblée Générale. » demeure inchangée.

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

2. Nomination

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

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

La partie comprise entre : « Pour permettre aux [...] aussi la durée de son mandat. » demeure inchangée.

3. Organisation – Réunions et délibérations

La partie comprise entre : « Le Conseil de Surveillance [...] président de séance. » demeure inchangée.

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

La partie comprise entre : « Le Conseil de Surveillance [...] extrait du procès-verbal. » demeure inchangée

4. Consultation par correspondance

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

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

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

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

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

Le point « 5. Rémunération » demeure inchangé.

6. Responsabilité

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Gérance ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous les documents ou demander à la Gérance un rapport sur la situation de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT. Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT. Ils ne répondent envers la SCPI et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle. »

Nouvelle rédaction :

Article 21 – Conseil de Surveillance

« 1. Mission

La partie comprise entre : « Le Conseil de Surveillance [...] par l'Assemblée Générale. » demeure inchangée.

Conformément aux stipulations de l'article 19, les modifications à la convention déterminant les conditions de la rémunération de la Société de Gestion sont soumises à l'accord préalable du Conseil de Surveillance.

2. Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de huit (8) associés au moins et de douze (12) au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans rééligibles, conformément à l'article 422-200 du règlement général de l'AMF.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

La partie comprise entre : « Pour permettre aux [...] aussi la durée de son mandat. » demeure inchangée.

3. Organisation – Réunions et délibérations

La partie comprise entre : « Le Conseil de Surveillance [...] président de séance. » demeure inchangée.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'un courriel ou donner, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours d'une même séance que de deux (2) procurations. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance.

La partie comprise entre : « Le Conseil de Surveillance [...] extrait du procès-verbal. » demeure inchangée.

4. Consultation par correspondance

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

A cet effet, le Président ou la Société de Gestion selon le cas, adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance, l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance font parvenir par écrit leur vote ou avis au Président. Ceux qui n'auraient pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus.

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

Le point « 5. Rémunération » reste inchangé

6. Responsabilité

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

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

36^{ème} résolution

Modification de l'article 21 des statuts « Commissaires aux comptes »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 21 des statuts « Commissaires aux comptes » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 21 – Commissaires aux comptes

« Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code du Commerce. »

Nouvelle rédaction :

Article 22 – Commissaires aux Comptes

« Conformément aux dispositions de l'article L. 214-110 du Code monétaire et financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six (6) exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième (6^{ème}) exercice.

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les associés. À cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés. »

37^{ème} résolution

Modification de l'article 22 des statuts « Expert immobilier »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 22 des statuts « Expert immobilier » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 22 – Expert immobilier

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

Au visa de l'article 422-235 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de l'article R 214-157-1 du code monétaire et financier, l'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers. »

Nouvelle rédaction :

Article 23 – Expert immobilier

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'AMF. »

38^{ème} résolution

Modification de l'article 23 des statuts « Dépositaire »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 23 des statuts « Dépositaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 24 – Dépositaire

« La Société de gestion désignera un dépositaire pour la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT, en application des dispositions de l'article L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

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

Il est responsable à l'égard de la SCPI et des associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

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

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité. »

Nouvelle rédaction :

Article 24 – Dépositaire

« La Société de Gestion désignera un dépositaire pour la Société, en application des dispositions de l'article L. 214-24-4 et suivants du Code monétaire et financier, ce dépositaire devant être agréé par l'AMF.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par L. 214-24-10 et suivants du Code monétaire et financier.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société et des associés dans les conditions fixées par L'article L. 214-24-10 et suivants du Code monétaire et financier. »

39^{ème} résolution

Modification de l'article 24 des statuts « Assemblée générales »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 24 des statuts « Assemblée générales » comme suit

Ancienne rédaction :

Article 24 – Assemblée générale

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

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

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

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

- Le Conseil de Surveillance,
- Le ou les Commissaires aux Comptes,
- Un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Les liquidateurs.

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R 214-138 du Code Monétaire et Financier.

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

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

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

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

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R 214-138 II du Code Monétaire et Financier et en respectant les prescriptions stipulées dudit article.

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

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

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

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

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

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

Tout associé qui en fait la demande à la SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L 214-105 et les articles R 214 -141 à R 214 -143 du Code Monétaire et Financier.

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

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

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

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 25 – Assemblées générales

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

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux modalités indiquées par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes.

Elle peut se tenir au siège social, en tout autre lieu de la région Île-de-France ou, pour tout ou partie, par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.

Les Assemblées sont qualifiées d'Assemblées Générales Ordinaires :

Elle délibère notamment sur les points suivants :

- L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales ;
- Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes ;
- Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices ;
- Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance ;
- Les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert immobilier ;
- Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 16 des statuts ;
- Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants ;
- Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les Assemblées sont qualifiées d'Assemblées Générales Extraordinaire :

Elle délibère notamment sur les points suivants :

- L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société ;
- Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public ;
- L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

1. Convocations

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des 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.

L'avis et la lettre de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées au R. 214-138 I du Code monétaire et financier.

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

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

A défaut, elles peuvent être convoquées par :

- Par le Conseil de Surveillance,
- Par le ou les Commissaires aux Comptes,
- Par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Par les liquidateurs.

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze (15) jours.

3. Ordre du jour

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

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 rapports du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- La 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 des Commissaires aux Comptes.

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

- Les noms, prénoms usuels et 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.

Un ou plusieurs associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R. 214-138 II du Code monétaire et financier et en respectant les prescriptions stipulées dudit article.

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

4. Tenue des assemblées – représentation – vote par correspondance

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit choisir un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire.
- Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L. 214-105 et les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Code monétaire et financier. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

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

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. Et y sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

5. Délibération

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

6. 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.

7. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuille est interdite.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par un membre de la Société de Gestion ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

8. 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 avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'Assemblée Générale. »

40^{ème} résolution

Suppression de l'article 25 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 25 des statuts, intitulé « Assemblées ordinaires ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées générales ».

41^{ème} résolution

Suppression de l'article 26 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 26 des statuts, intitulé « Assemblées extraordinaires ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées générales ».

42^{ème} résolution

Suppression de l'article 27 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 27 des statuts, intitulé « Information des associés ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées générales ».

43^{ème} résolution

Suppression de l'article 28 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 28 des statuts, intitulé « Consultation par correspondance ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées générales ».

44^{ème} résolution

Suppression de l'article 29 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 29 des statuts, intitulé « Dispositions communes relatives à la communication électronique ». Les dispositions de cet article sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées générales ».

45^{ème} résolution

Modification de l'article 30 des statuts « Exercice social »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 30 des statuts « Exercice social » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 30 – Exercice social

« L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 26 – Exercice social

« L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

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

46^{ème} résolution

Modification de l'article 31 des statuts « Inventaire & comptes sociaux »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 31 des statuts « Inventaire & comptes sociaux » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 31 – Inventaire & comptes sociaux

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

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

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

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 27 – Inventaire & comptes sociaux

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

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion établit un inventaire ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

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

La Société de Gestion établit en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sont également arrêtées par la Société de Gestion à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

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

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs. »

47^{ème} résolution

Modification de l'article 32 des statuts « Répartition des résultats »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 32 des statuts « Répartition des résultats » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 32 – Répartition des résultats

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

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

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

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

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

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

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

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

- à l'usufruitier en cas de versement du bénéfice social courant, à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire conclue entre eux ;
- au nu-propriétaire en cas de versement du bénéfice exceptionnel à charge pour lui d'en reverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire conclue entre eux ; ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit. »

Nouvelle rédaction :

Article 28 – Répartition des résultats

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

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

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

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

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

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

En présence de titres démembrés, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes (bénéfice social courant et exceptionnel) par leur versement à l'usufruitier à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire conclue entre eux. Ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit. »

48^{ème} résolution

Modification de l'article 33 des statuts « Dissolution »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 33 des statuts « Dissolution » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 33 – Dissolution

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

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 29 – Dissolution

« Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra convoquer une Assemblée

Générale Extraordinaire, pour décider si la durée de la Société doit être prorogée ou non.

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

En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire. »

49^{ème} résolution

Modification de l'article 34 des statuts « Liquidation »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 34 des statuts « Liquidation » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 34 – Liquidation

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 30 – Liquidation

« Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs, nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre, en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant toute la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, les quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation. »

50^{ème} résolution

Modification de l'article 35 des statuts « Contestation »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 35 des statuts « Contestation » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 35 – Contestation

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

Nouvelle rédaction :

Article 31 – Contestation

« Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du siège social. »

51^{ème} résolution

Modification de l'article 36 des statuts « Election de domicile »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 36 des statuts « Election de domicile », en le renumérotant en article 32.

Le contenu de l'article reste inchangé.

52^{ème} résolution

Suppression des articles 37 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 37 des statuts, intitulé « Versement de la prime d'émission par les associés fondateurs ».

53^{ème} résolution

Suppression des articles 38 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 38 des statuts, intitulé « Frais ».

54^{ème} résolution

Suppression des articles 39 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 39 des statuts, intitulé « Pouvoirs ».

55^{ème} résolution

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale Extraordinaire, comme conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

GLOSSAIRE





A

Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP)

Pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

Agrément SCPI

Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

Acompte sur dividende

Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

Arbitrage

Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

AMF (Autorité des Marchés Financiers)

Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier)

L'ASPIM est une association dite « loi 1901 » qui réunit les sociétés de gestion de plus d'une centaine de SCPI et OPCI. Elle a pour objectif de les représenter et promouvoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics et de l'AMF.

Assemblée Générale Ordinaire

Elle réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier.

Assemblée Générale Extraordinaire

Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Augmentation de capital

Opération financière consistant à augmenter le montant du capital social d'une entreprise. Elle est soumise au vote des associés réunis en Assemblée Générale. L'augmentation de capital ne concerne que les SCPI à capital fixe.

Associé

Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

B

Bulletin d'information trimestriel

Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

C

Capital fixe

Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital ne peut évoluer que par décision des associés réunis en assemblée générale (augmentation de capital).

Capital social

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale de la part.

Capital variable

Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital évolue à tout moment en fonction des retraits et des souscriptions de parts.

Capitalisation

Valeur totale de toutes les parts. Elle se calcule en multipliant le nombre de parts par le prix de la part.

Collecte brute

Correspond au montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés par les sociétés de gestion pour procéder à une augmentation du capital, ou pour assurer la contrepartie des ventes et des retraits sur le marché des parts.

Collecte nette

Correspond à la collecte brute déduction faite des retraits (ventes) réalisées par les souscripteurs.

Commissaire aux comptes

Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

Commission de souscription

Les frais de souscription sont inclus dans le prix d'achat de la part. Fixés dans les statuts, ils varient entre 5 et 12 % environ.

Confrontation

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

Conseil de surveillance

Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'Assemblée Générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

D

Délai de jouissance

Correspond au décalage entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à donner des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 1 à 5 mois.

Démembrement de propriété

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

Dépositaire

Depuis l'application de la directive AIFM, les SCPI doivent obligatoirement avoir recours à un dépositaire. Son rôle est de conserver les actifs, de contrôler le calcul de la valeur des parts et de la régularité des décisions prises par la société de gestion.

Directive AIFM

Directive européenne destinée à accroître la transparence des gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) et à réguler les principales sources de risques.

Dividende

Sommes versées à titre de revenu par la SCPI pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier et le cas échéant les revenus financiers, un éventuel report à nouveau et la distribution exceptionnelle de plus-value.

DVM

Le Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (DVM) correspond au rapport entre les dividendes bruts versés aux associés et le prix acquéreur moyen de la part au cours de la même année. Depuis le 1er janvier 2022, il a été remplacé par le Taux de Distribution.

E

ESG

Le sigle ESG désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement et de gestion des SCPI.

Expertise immobilière

Le Patrimoine des SCPI fait l'objet d'expertises annuelles ou d'actualisations, réalisées par un expert indépendant. Ces expertises permettent de déterminer les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

F

Frais de gestion

Commission perçue par la société de gestion en rémunération de la gestion de la SCPI. Cette commission correspond à un pourcentage des revenus locatifs perçus par la SCPI.

Franchise de loyer

La franchise de loyer est un mécanisme de gré-à-gré, convenu entre le bailleur et le preneur qui prévoit une gratuité des loyers pendant une période définie. Il est à noter que la franchise de loyer s'applique exclusivement sur les loyers et non sur les charges.

G

Gré à gré

Désigne les échanges de parts de SCPI réalisés directement entre particuliers, sans l'intervention de la société de gestion de la SCPI.

I

IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

Immobilier d'entreprise

Cette notion est née du développement de l'immobilier tertiaire dans les années 1970. L'immobilier d'entreprise comprend : les bureaux, les locaux d'activités ou ateliers, les entrepôts, les bâtiments industriels, les commerces ou boutiques, les grandes surfaces commerciales.

ISR

Investissement socialement responsable (ISR) désigne un investissement effectué en prenant en compte, outre la performance financière des critères sociaux, environnementaux, éthiques et de gouvernance d'entreprise.

L

Levier AIFM :

Le levier AIFM d'une SCPI correspond au ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées. Selon la méthode brute, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires et diminuée de la trésorerie. Selon la méthode de l'engagement, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires.

LTV - Loan To Value

La LTV est un ratio d'endettement. Il se calcule en rapportant le montant d'un emprunt à la valeur du bien acquis grâce à cet emprunt et/ou de l'actif donné en garantie de l'emprunt. Il mesure ainsi, à l'instant T, le niveau d'endettement d'un emprunteur au regard de la valeur vénale de ses actifs immobiliers. Plus ce ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

M

Marché des parts

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

Marché primaire

Marché des parts nouvelles offertes à la souscription à l'émission ou lors d'une augmentation de capital (SCPI à capital fixe).

Marché secondaire

Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisé par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI. Pour les SCPI à capital fixe, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.

Mutualisation

Le patrimoine d'une SCPI est composé de nombreux biens immobiliers. Le risque locatif est ainsi « mutualisé » car il est réparti sur un grand nombre d'immeubles et de locataires.

N

Nantissement

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

Note d'information

Document visé par l'AMF et obligatoirement remis à toute personne souhaitant acquérir des parts de SCPI. Il renseigne sur le fonctionnement de la société, sa stratégie d'investissement, les conditions d'achat et de vente de parts.

P

Parts en attente de cession

Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'acheteur au prix demandé.

Prime d'émission

Différence entre le prix de souscription actuel d'une part et sa valeur nominale. Son évolution est destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Prix de souscription

Il s'agit de la valeur d'achat d'une part de SCPI sur le marché primaire.

Prix acquéreur

Prix d'achat d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Précisément, il s'agit du dernier prix d'exécution fixé augmenté des frais.

Prix de retrait

Prix de vente d'une part pour une SCPI à capital variable. C'est le prix net vendeur d'une part de SCPI.

Prix d'exécution

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il s'entend net des frais : droits d'enregistrement et de la commission de cession. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

Provision pour gros entretiens (PGE)

Alimentée chaque année par prélèvement d'un pourcentage des loyers. Elle permet de financer le plan d'entretien du patrimoine.

Provisions pour dépréciation des créances douteuses

Provision permettant de couvrir la SCPI contre un risque locatif identifié.

R

Rapport annuel

Document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.

Rendement Global Immobilier (RGI)

Il permet une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCI ou les SCI. Il est égal à l'addition du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de la part de la SCPI au cours de l'exercice. Il donne donc une vision assez complète des gains, en rendement et en capital, réalisés par les souscripteurs de ces véhicules sur une année donnée.

Registre des ordres

Tenu par la Société de Gestion, il recense par date tous les ordres d'achat et de vente reçus, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un prestataire de services.

Report à Nouveau (RAN)

Partie du résultat d'une entreprise non distribuée sous forme de dividende et affectée en réserve. Il peut être intégré aux réserves ou utilisé les années suivantes pour verser un dividende.

S

SCPI

Société Civile de Placement Immobilier dont l'objet est d'investir dans le secteur immobilier. La SCPI peut être investie en immobilier d'entreprise ou en immobilier résidentiel.

Société de Gestion

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

Statuts

Document légal fixant les caractéristiques (dénomination, siège social, capital, etc.) et les modalités de fonctionnement de la SCPI. Une copie des statuts de la société est remise au client avant toute souscription de parts de SCPI.

T

Taux de rendement interne (TRI)

Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (le plus souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.

Taux de distribution (TD)

Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Taux d'occupation physique (TOP)

Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

V

Valeur comptable

Elle apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur de retrait

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

Valeur vénale

Elle résulte des expertises du patrimoine immobilier (situations locative, technique et de marché). En pratique, une expertise approfondie est réalisée tous les cinq ans. Les autres années, la valeur vénale est actualisée par l'expert.

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

Valorisation

Evolution de la valeur des parts d'une société liée aux valeurs d'expertise successives de ses actifs immobiliers.

W

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

WALT

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.



33 Rue du Hameau - 75 015 PARIS



Ce rapport annuel a été réalisé en collaboration avec des papetiers soucieux de l'environnement, qui recyclent l'ensemble de leurs produits et utilisent des appareils d'impression sans chimie. En outre, le label IMPRIM'VERT affiché par notre partenaire d'impression atteste des efforts fournis pour réduire l'impact de l'impression sur notre planète.



Soucieuse de renforcer la qualité de ses services et de réduire son empreinte carbone, AESTIAM encourage ses clients à opter pour la dématérialisation des communications (distribution, fiscalité, convocation aux assemblées générales ...) en remplissant le formulaire disponible sur le site internet www.aestiam.com, rubrique Documentation. Vous gagnerez en rapidité, vous pourrez également les retrouver sur votre espace internet sécurisé, et surtout, vous ferez un geste pour notre planète.



www.aestiam.com

Service relation clients :

01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com

S.A.S au capital de 400 000 €

RCS PARIS n°642 037 162 - N° Intercommunautaire : FR55 642 037 162

Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM

Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014 , mis à jour le 4 juin 2024

Siège social : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris