Le Patrimoine Foncier

NOTE D'INFORMATION.

Septembre 2026

Aestiam

Avertissement à l'investisseur 4
Introduction 5
1. Historique 5
2. Politique d'investissement 5
3. Modification de la stratégie d'investissement 5
4. Procédure d'évaluation de la SCPI 5
5. Recours à l'emprunt 6
6. Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris à des fins d'investissement 6
7. Stratégie extra-financière et en matière de durabilité 6
8. Responsabilité des associés 7
9. Principaux facteurs de risque pour les investisseurs 7
CHAPITRE I : Conditions générales de souscription des parts 9
1. Capital social et parts sociales 9
1.1. Capital social 9
1.2. Valeur nominale de la part 9
1.3. Forme des parts 9
1.4. Prime d'émission 9
2. Modalités de fixation du prix de la part 9
2.1. Détermination du prix des parts en période d'augmentation de capital 9
2.2. Détermination du prix des parts hors période de souscription 9
3. Modalités de souscription et de versement 9
3.1. Composition du dossier de souscription 9
3.2. Modalités de versement 10
3.3. Lieu de souscription 10
4. Conditions de souscription en cas d'augmentation de capital 10
4.1. Prix d'émission 10
4.2. Commission de souscription 10
4.3. Date d'ouverture et de clôture 10
4.4. Clôture anticipée 10
4.5. Montant minimum de souscription à recueillir 10
4.6. Date d'entrée en jouissance 10
4.7. Minimum de souscription 10
4.8. Marché des parts 11
5. Restrictions liées aux « US Person » 11
CHAPITRE II – Modalités de sortie 11
1. Dispositions générales 12
1.1. Registre des associés 12
1.2. Pièces à envoyer à la société 12
1.3. Répartition des revenus lors d'une cession de parts 12
1.4. Les droits d'enregistrement 12
2. Cessions avec intervention de la Société de Gestion 12
2.1. Registre des ordres d'achat et de vente 12
2.2. Transmission des ordres d'achat et de vente 13
2.3. Confrontation et prix d'exécution 13
2.4. Délai de versement des fonds 14
2.5. Couverture des ordres 14
2.6. Blocage du marché des parts 14
2.6.1. Ordres de vente insatisfaits 14
2.6.2. Suspension de l'inscription des ordres - Annulation des ordres inscrits sur le registre 14
3. Cessions sans intervention de la Société de Gestion 14
CHAPITRE III : Frais 15
1. Commission de souscription 15
2. Commission de gestion 15
3. Commission de cession de parts 15
CHAPITRE IV : Fonctionnement de la société 16
1. La Société 16
1.1. Régime des Assemblées Générales 16
1.1.1. Admission 16
1.1.2. Convocation 16
1.1.3. Délai de convocation 16
1.1.4. Ordre du jour et information des associés 16
1.1.5. Inscription de projet de résolution à l'ordre du jour 17
1.1.6. Vote par correspondance 17
1.1.7. Quorum 17
1.1.8. Majorité 18
1.2. Répartition des bénéfices / acomptes 18
1.3. Provision pour Gros Entretien (PGE) 18
1.4. Conventions particulières 18
1.5. Démarchage et publicité 18
1.6. Modalités d'information 19
2. Régime fiscal 19
1.1. Revenus 20
1.2. Plus-value 23
1.3. Imposition sur la Fortune Immobilière (IFI) 25
CHAPITRE V : Administration, contrôle, information de la Société 25
1. La Société 25
2. Administration de la Société de Gestion 26
3. Conseil de Surveillance 27
4. Commissaire aux Comptes 27

5. Expert Immobilier 28
6. Dépositaire 28
7. Information 28
Responsabilité de la note d'information 28
Visa de l'Autorité des Marchés Financiers 28

Avertissement à l'investisseur

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments suivants :

- Il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant au moins dix (10) ans.
- Cet investissement présente un risque en perte de capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti ;
- Les parts de la SCPI ne sont pas cotées. Elles présentent donc un risque de liquidité ;
- La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
    - Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation ;
    - Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement ;
    - De la durée du placement.
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale ;
- Le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays et de leurs évolutions ;
- Les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère ;
- Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. 'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

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

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

Introduction

1. Historique

Le Patrimoine Foncier (ci-après la « SCPI » ou la « Société ») a été créée le 29 octobre 1968 par acte déposé chez Maître MALLERET, notaire à Saint-Germain-en-Laye.

Cette Société est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers qui lui sont applicables ainsi que par les textes subséquents du Code monétaire et financier, et par les statuts.

Le capital social, fixé lors de sa constitution à 20 498 904,50 euros, a été réduit de moitié, soit à 10 249 452,32 euros, aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 décembre 1972. Il a été ensuite porté à 10 976 329,25 euros par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 1986 puis 12 195 921,38 euros par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 1988.

La SCPI a été successivement gérée par Monsieur LIPSKY, Monsieur BOUCHACOURT, d'abord en qualité de Président du Conseil d'administration, puis comme gérant de la SARL PATRIGESTION, par Maître GONDRE, en sa qualité d'administrateur judiciaire et, depuis le 1er janvier 1987 par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 1986, par la S.A. FRANCO SUISSE FONCIER.

La société FRANCO SUISSE FONCIER a changé de dénomination sociale devenant FONCIA PIERRE, par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 décembre 1989, constatée par décision d'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI le 16 mai 1990. En date du 22 juillet 1996, la fusion absorption de la société FININGEST par la société FONCIA PIERRE a modifié la dénomination sociale de la Société de Gestion en FONCIA FININGEST, constatée par décision d'Assemblée Générale du 15 octobre 1996 de la société absorbante et du 22 mai 1996 de la société absorbée.

Par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 2 janvier 1998, la Société de Gestion a pris comme nouvelle dénomination « FONCIA PIERRE GESTION », constatée par décision d'Assemblée Générale de la SCPI en date du 16 avril 1998.

Les associés de la SCPI, réunis en Assemblée Générale mixte en date du 23 mai 2000, ont voté en faveur de l'ouverture du capital de la société au moyen d'une nouvelle augmentation de capital, destinée à porter celui-ci de 12 195 921,38 euros à 12 805 717,45 euros. Cette augmentation de 4 000 parts nouvelles ouverte en date du 30 octobre 2000 a été clôturée le 29 décembre 2000 et entièrement souscrite par les associés.

Suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 46 282,55 euros. Il s'établit à 12 852 000 euros et est représenté par 84 000 parts de 153 euros.

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

2. Politique d'investissement

La vocation de Le Patrimoine Foncier est de permettre aux épargnants, désireux de ne pas engager des capitaux importants, d'investir dans l'immobilier de bureaux et de locaux commerciaux, dans un objectif de mutualisation des risques locatifs grâce à un patrimoine diversifié.

3. Modification de la stratégie d'investissement

Cette stratégie d'investissement pourra être modifiée, sur décision de la Société de Gestion, en fonction de l'évolution : des dispositions de la réglementation régissant les investissements, la location, l'engagement de travaux ou toutes activités exercées sur le patrimoine de la Société. La Société de Gestion portera ces modifications à la connaissance des associés par tout moyen approprié.

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

4. Procédure d'évaluation de la SCPI

L'évaluation des actifs de la SCPI est effectuée semestriellement par un expert immobilier nommé

préalablement conformément aux articles 422-235 et 422-247 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il procède à une évaluation complète du patrimoine de la SCPI soit sous forme d'expertise (lors de l'acquisition puis tous les trois ans), soit sous forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

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

Les actifs difficiles à évaluer le sont via la prise en compte des éléments relatifs au lieu de situation de l'immeuble, de ses caractéristiques et des références de marché.

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

5. Recours à l'emprunt

La Société est autorisée par l'Assemblée Générale à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum, permettant l'achat de nouveaux biens immobiliers et de pouvoir ainsi bénéficier d'une part, de l'effet de levier généré par le crédit, et d'autre part, des déductions fiscales induites.

La Société, conformément à l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, a été autorisée par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2025, à contracter des emprunts dans une limite globale de 8 000 000 d'euros, dans le cas où des opportunités d'acquisitions et/ou de la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles se présenteraient, qui seraient à conclure rapidement.

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

Conformément aux articles L. 214-115 et R. 214-155 du Code monétaire et financier, la sélection des actifs immobiliers (immeubles, parts de société) que la Société entend acquérir, se fait après réalisation des audits technique, locatif et juridique par la Société de Gestion avec le concours des conseils externes à savoir les notaires, avocats, bureau d'études, architectes et tout professionnel compétent qui serait nécessaire pour réaliser ces audits. L'acquisition devient définitive à la signature de l'acte notarié. A l'issue de cette signature, la Société devient propriétaire et bailleur de l'immeuble. A ce titre, elle supporte la responsabilité attachée à ces qualités à l'égard de tout tiers (notamment les locataires, riverains, collectivités territoriales, administrations compétentes). L'acquisition réalisée partiellement ou totalement avec un contrat de prêt bancaire impliquera pour la Société de respecter les engagements contractuels pris dans ce contrat, dont principalement le respect de l'échéancier du remboursement du capital et des intérêts et accessoires.

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

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

7. Stratégie extra-financière et en matière de durabilité

La SCPI ne prend pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au niveau du produit. La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

L'intégration des incidences négatives en matière de durabilité issues de décisions d'investissement portant sur des actifs immobiliers requièrent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas à ce jour utilisés pour la gestion de la SCPI.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le

Règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit « Taxonomie »). La SCPI ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne.

8. Responsabilité des associés

Conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

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

9. Principaux facteurs de risque pour les investisseurs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Société de Gestion identifie les risques de durabilité suivants :

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

Risque de conflits d'intérêts : la Société de Gestion est susceptible de rencontrer dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal que de telles situations se produisent. La Société de Gestion a mis en œuvre des processus de prévention et de gestion des conflits d'intérêts pour éviter une atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

CHAPITRE I : Conditions générales de souscription des parts

1. Capital social et parts sociales

1.1. Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 12 852 000 euros, représenté par 84 000 parts de 153 euros chacune.

1.2. Valeur nominale de la part

La valeur nominale de la part est fixée à cent cinquante-trois (153) euros.

1.3. Forme des parts

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

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur mise en jouissance.

1.4. Prime d'émission

La valeur nominale de la part, soit cent cinquante-trois (153) euros, est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

Le montant de cette prime d'émission a pour effet de contribuer à préserver les droits des associés existants, en fonction de la valorisation du patrimoine.

Pour chaque augmentation de capital, le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué sur le bulletin périodique d'information.

Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés de la Société.

2. Modalités de fixation du prix de la part

2.1. Détermination du prix des parts en période d'augmentation de capital

En période d'augmentation du capital, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

2.2. Détermination du prix des parts hors période de souscription

Voir « Chapitre II : Modalités de sortie »

3. Modalités de souscription et de versement

3.1. Composition du dossier de souscription

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

- le Document d'Informations Clés (DIC),
- la note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF actualisée le cas échéant,
- les statuts de la SCPI,
- le dernier rapport annuel,
- le dernier bulletin d'information,

- le bulletin de souscription qui comporte les conditions de l'émission en cours.

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

3.2. Modalités de versement

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

3.3. Lieu de souscription

Les souscriptions seront adressées par voie électronique (scpi@aestiam.com) ou par courrier à :

Service Clients
5 rue Cadet
75009 Paris

4. Conditions de souscription en cas d'augmentation de capital

Toute ouverture d'augmentation de capital se fera en tenant compte des éléments exposés ci-après, les associés bénéficieront conformément à l'article 8 des statuts d'un droit préférentiel de souscription au prorata de leurs droits dans le capital de la Société.

4.1. Prix d'émission

Lors de l'ouverture d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital,
- d'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés existants.

4.2. Commission de souscription

Conformément à l'article 8 des statuts, la Société de Gestion pourra prélever une commission de souscription après autorisation par l'Assemblée Générale Extraordinaire qui fixe les conditions des émissions de parts nouvelles.

4.3. Date d'ouverture et de clôture

La date d'ouverture et de clôture est fixée par la Société de Gestion.

4.4. Clôture anticipée

L'augmentation de capital peut être close par anticipation dès que le montant est intégralement souscrit.

4.5. Montant minimum de souscription à recueillir

Si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente 75 % de l'augmentation de capital. Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital sera prorogée.

4.6. Date d'entrée en jouissance

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision du Gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées.

4.7. Minimum de souscription

Tout nouvel associé doit acquérir un minimum de cinq (5) parts. Tout associé existant a le droit, par la suite, d'acquérir un nombre de parts inférieur à ce minimum.

4.8. Marché des parts

Pendant la période d'émission des parts, la Société de Gestion enregistre les ordres d'achat et de vente et procède le 20 de chaque mois à 12 heures à la détermination du prix d'exécution. Pendant cette même période, la Société de Gestion veille à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

5. Restrictions liées aux « US Person »

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE II – Modalités de sortie

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

Les parts peuvent être cédées :

- soit avec l'intervention de la Société de Gestion ;
- soit directement à un acquéreur de son choix, sans l'intervention de la Société de Gestion, dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

1. Dispositions générales

1.1. Registre des associés

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés tenu au siège social de la Société 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.

1.2. Pièces à envoyer à la société

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

Cette inscription sera enregistrée par la Société de Gestion après avoir :

- opéré au rapprochement des ordres de vente et d'achat et déterminé une valeur de marché s'y rapportant ;
- réceptionné le formulaire de cession de parts signé du vendeur et de l'acheteur, ainsi que la justification du paiement des droits d'enregistrement, en cas de cession sans intervention de la Société de Gestion.

1.3. Répartition des revenus lors d'une cession de parts

Conformément à l'article 11 chapitre I-3 « Entrée en jouissance des parts » des statuts, la date d'entrée en jouissance des parts est fixée pour l'acquéreur au premier jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de part sont répartis entre vendeur et acquéreur au « prorata temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

1.4. Les droits d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI exigent systématiquement un droit d'enregistrement, fixé à 5 % du prix de cession, conformément aux dispositions de l'article 726 du Code général des impôts.

2. Cessions avec intervention de la Société de Gestion

2.1. Registre des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois, qui peut être prorogée de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé après information de la Société de Gestion.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts.
- modifie le sens de l'ordre.

2.2. Transmission des ordres d'achat et de vente

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

La Société de Gestion horodate les ordres qui lui sont transmis au format papier. La date de réception de la demande est utilisée lorsque l'ordre est transmis de façon électronique.

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

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

L'ordre doit être accompagné du règlement.

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement aux taux en vigueur (5 % selon l'article 726 du Code Général des Impôts) et la commission de cession de 4 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

2.3. Confrontation et prix d'exécution

Confrontation

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalle régulier et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

La périodicité a été fixée à un mois. La Société de Gestion procède le 20 de chaque mois à 12 heures à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Dans le cas où le jour de la confrontation (le 20 d'un mois) est un jour non ouvré (samedi, dimanche ou jour férié), celle-ci sera réalisée le premier jour ouvré suivant.

La périodicité des confrontations pourra être modifiée si les conditions de marché l'exigent. En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier postal ou électronique à chaque associé, du bulletin d'information et du site internet (www.aestiam.com).

Prix d'exécution

Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égal, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

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

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur le site internet (www.aestiam.com).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagné pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

2.4. Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par virement au vendeur dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la date de confrontation.

2.5. Couverture des ordres

Aestiam exige une couverture des ordres d'achat égale au montant total du prix d'achat, frais de transaction inclus. Les fonds versés à ce titre ne portent pas intérêt.

Pour qu'un ordre puisse être inscrit sur le registre, les fonds doivent être réceptionnés au plus tard la veille de la confrontation. Cette couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

En cas de non-exécution de l'ordre à l'issue de sa période de validité, l'intégralité des fonds versés sera remboursée dans un délai de quinze (15) jours ouvrés.

En cas d'exécution, la différence entre le montant versé lors du passage d'ordre et le montant réellement exécuté sera remboursée.

2.6. Blocage du marché des parts

2.6.1. Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, celle-ci en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute mesure appropriée.

2.6.2. Suspension de l'inscription des ordres - Annulation des ordres inscrits sur le registre

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordre ou leurs intermédiaires.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

3. Cessions sans intervention de la Société de Gestion

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle par un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger la certification de la signature par un officier public ou ministériel.

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 % et règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 60 € HT (soit 72 € TTC), quel que soit le nombre de parts cédées.

Les parties doivent toutefois en informer la Société de Gestion. Deux cas peuvent se présenter :

1. L'acquéreur est déjà associé, l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire,
2. L'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique

(scpi@aestiam.com), en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (article L. 214-97 du Code monétaire et financier).

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

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, il est tenu dans le délai d'un (1) 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 déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la Société de Gestion sur présentation des pièces suivantes, accompagnées du règlement des frais de dossier :

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

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

CHAPITRE III : Frais

La répartition des frais à la charge de la Société, ainsi que la rémunération de la Société de Gestion ont fait l'objet d'une approbation en Assemblée Générale Ordinaire du 17 mai 1995, conformément aux articles 17 et 18 des statuts.

1. Commission de souscription

Une commission de souscription, fixée à l'ouverture de chaque augmentation de capital, est prélevée sur le prix de souscription. Cette commission est destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux.

La Société pourra prélever, au fur et à mesure des souscriptions, les sommes correspondantes sur les fonds souscrits.

2. Commission de gestion

Une commission de gestion, fixée à 6,50 % HT (soit 7,80 % TTC) du montant des recettes HT, calculée conformément à l'article 422-224 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers sur les produits locatifs HT encaissés.

Cette commission couvre les frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux, d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la Société de Gestion.

3. Commission de cession de parts

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- Lorsque la cession de parts a lieu avec l'intervention de la Société de gestion, une commission d'intervention de 4 % HT du prix d'exécution est réglée par l'acquéreur, il en est de même des droits d'enregistrement de 5 %, que la Société de Gestion acquittera à l'administration fiscale.
- Lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, les conditions de cession étant librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur, le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des

droits d'enregistrement de 5 % et règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 60 euros HT (soit 72 euros TTC) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

La Société 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 Commissaire aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées, 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 2 de l'administration pure de la société.

CHAPITRE IV : Fonctionnement de la société

1. La Société

1.1. Régime des Assemblées Générales

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les six (6) mois suivant la clôture de chaque exercice.

1.1.1. Admission

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

1.1.2. Convocation

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

- Par le Conseil de Surveillance,
- Par un Commissaire aux Comptes,
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par avis inséré dans le bulletin d'annonces légales obligatoires et par lettre simple ou par courrier électronique adressé à chacun d'entre eux.

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

1.1.3. Délai de convocation

Le délai entre la date d'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est d'au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

1.1.4. Ordre du jour et information des associés

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Avec l'ordre du jour, chaque associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- Le ou les formules 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 âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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 jours avant la date de la prochaine Assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

1.1.5. Inscription de projet de résolution à l'ordre du jour

Pour permettre aux associés de proposer des projets de résolution lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera en la matière les dispositions de l'article R. 214-138 II du Code monétaire et financier. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Le capital de la société étant supérieur à 760 000 euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

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

La demande d'inscription de projets de résolution est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolution, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

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

1.1.6. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires reçus par la Société ne peut être antérieure de plus de trois (3) jours avant la date de réunion de l'Assemblée.

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

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

1.1.7. Quorum

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

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

du capital social.

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

1.1.8. Majorité

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

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

1.2. Répartition des bénéfices / acomptes

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

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

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan, établi au cours ou à la fin, de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

1.3. Provision pour Gros Entretien (PGE)

Les dépenses de gros entretien ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles.

Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme prévisionnel pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq (5) prochaines années.

La provision pour gros entretien correspond à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq (5) prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq (5) ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions, le cas échéant.

1.4. Conventions particulières

Toute convention conclue entre la Société de gestion et la SCPI, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

La Société s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion.

1.5. Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est régi par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier. En vertu des dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des

établissements visés à l'article L. 341-3 du même code.

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

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la Société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

1.6. Modalités d'information

Le Rapport Annuel

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

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale et rend compte de la politique de gestion et des perspectives de la société, de l'évolution du capital et du prix de la part, de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier (acquisitions, cessions, travaux d'entretien ou de remise en état effectués ou envisagés) par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, de la situation locative.

Le Rapport Annuel est fourni aux associés et aux futurs associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ou sur le site internet de la Société de Gestion (www.aestiam.com).

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

Les Bulletins Périodiques d'Information

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information sur un support durable (au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers) ou mis à disposition sur le site internet de la Société de Gestion, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, survenus au cours du semestre concerné de l'exercice.

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

2. Régime fiscal

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

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

Les SCPI relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

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

1.1. Revenus

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

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

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

- **Revenus de source française**

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

Associés domiciliés fiscalement en France

Revenus fonciers

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

Régime réel de droit commun

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

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

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

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

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

Régime du micro-foncier

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

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

Revenus financiers

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

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

Associés non domiciliés fiscalement en France

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

Revenus fonciers

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

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

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

À compter de l'imposition des revenus fonciers perçus en 2018, les associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France et qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace Économique Européen ou en Suisse, sont exonérés d'une partie des prélèvements sociaux (Contribution Sociale Généralisée – CSG – et Contribution au Remboursement de la Dette Sociale – CRDS). Les revenus nets fonciers sont seulement soumis à un prélèvement de solidarité de 7,50 %. Les associés, qui ne remplissent pas les conditions d'affiliation visées ci-avant, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,20 %.

Revenus financiers

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

- **Revenus de source étrangère**

Associés domiciliés fiscalement en France

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

Ainsi :

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

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

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

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers de source étrangère perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence.

Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

- **Revenus de source française**

Associés domiciliés fiscalement en France

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

Associés non-domiciliés fiscalement en France

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

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

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

- **Revenus de source étrangère**

Associés domiciliés fiscalement en France

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

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

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers de source étrangère perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence.

1.2. Plus-value

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

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

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

Associés domiciliés fiscalement en France

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

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

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

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

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les plus-values immobilières imposables réalisées par les associés non-domiciliés fiscalement en France sont déterminées de la même manière que pour les associés domiciliés fiscalement en France. Ils sont redevables d'un prélèvement de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu, ainsi que, le cas échéant, d'un prélèvement au titre de la taxe sur les plus-values immobilières supérieures à cinquante mille (50 000) euros. Le paiement est effectué en même temps que le dépôt de la déclaration de plus-value, soit dans le mois de la cession, et est libératoire de l'impôt sur le revenu. À compter de l'imposition de plus-values immobilières réalisées en 2019, les associés non-domiciliés fiscalement en France qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace Économique Européen ou en Suisse sont exonérés de CSG et de CRDS en France. Les plus-values demeurent, cependant, soumises à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés, qui ne remplissent pas ces conditions d'affiliation, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %. Les associés domiciliés ou établis dans un État non-partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ou dans un État partie à cet accord et n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à cent cinquante mille (150 000) euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de trente (30) ans.

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

Associés domiciliés fiscalement en France

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

Associés non-domiciliés fiscalement en France

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

Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

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

Associés domiciliés fiscalement en France

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

Associés non-domiciliés fiscalement en France

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

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

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

Associés domiciliés fiscalement en France

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

Associés non-domiciliés fiscalement en France

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

1.3. Imposition sur la Fortune Immobilière (IFI)

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est applicable aux personnes physiques qui, au 1er janvier de l'année d'imposition détiennent des actifs immobiliers dont la valeur est supérieure à un million trois cent mille (1 300 000) euros (seuil en vigueur au 1er janvier 2025). La taxation est ensuite calculée proportionnellement.

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

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

CHAPITRE V : Administration, contrôle, information de la Société

1. La Société

Dénomination sociale : Le Patrimoine Foncier

Nationalité : Française

Siège social : 5 rue Cadet – 75009 PARIS

Forme juridique : Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le Code monétaire et financier , le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents, et par les statuts.

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

Numéro RCS : 303 023 824

Durée de la société : Expire le 31 décembre 2050 (99 ans), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social : La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par les articles L. 214-114, L. 214-115, R. 214- 155 à R. 214-156 du Code monétaire et financier.

Exercice social : L'exercice social a une durée de douze (12) mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.

Capital statutaire effectif : 12 852 000 euros

2. Administration de la Société de Gestion

La Gérance de la Société est assurée statutairement par la société Aestiam (« Société de Gestion »).

Siège social : 5 rue Cadet à PARIS (75 009)

Nationalité : Française

Forme juridique : Société par Actions Simplifiées

Numéro RCS. : 642 037 162 RCS Paris

Objet social : Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

Capital social : 400 000 euros

Répartition du capital :

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

Comité de surveillance :

- Président du Conseil : Monsieur Paul MIZRAHI.
- Madame Sabine MATHIS
- Monsieur Daniel COHEN-SABBAN

Direction de la Société :

- Président : Monsieur Laurent LÉ

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

La Société de Gestion est tenue de :

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

Responsabilité : afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de la responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la Société, la Société de Gestion dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle, conformément aux dispositions de l'article 317-2 paragraphe IV du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

3. Conseil de Surveillance

Conformément à l'article 19 des statuts « Le Conseil de Surveillance est composé de sept à dix associés désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire ».

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin trimestriel.

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée de trois (3) ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux Assemblées Générales Ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) est admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le Conseil de Surveillance donne son avis à la Société de Gestion, préalablement à toute acquisition immobilière.

Suite à l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2025, ayant procédé à la réélection dans son entier du Conseil de Surveillance, celui-ci est composé de :

Composition	Date de fin de mandat
Monsieur Jean-Christophe BENAZET	30/06/2028
Madame Clarisse CERRONE	30/06/2028
Monsieur Frédéric DEFFONTAINE	30/06/2028
Monsieur Jean-Pierre MOLIERE	30/06/2028
Monsieur Patrick SAMAMA	30/06/2028
SC LECLERC DANGE *Représentée par Monsieur Patrice LECLERC*	30/06/2028
SAS LES TRIGANDIERES *Représentée par Madame Claire PINOT*	30/06/2028

4. Commissaire aux Comptes

REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

7 rue Ernest Cresson

75014 PARIS

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2020 et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2025, mandat renouvelable en juin 2026.

Le Commissaire aux Comptes contrôle la comptabilité et audite les comptes annuels de la Société. Il établit

un rapport et, s'il y a lieu, un rapport spécial sur les conventions réglementées, qui sont portés à la connaissance des associés de la Société dans le rapport annuel qui leur est transmis. Sa mission est définie par les dispositions des articles L. 214-110 et R. 214-151 du Code monétaire et financier.

5. Expert Immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

50 cours de l'Île Seguin

92100 Boulogne-Billancourt

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2025 et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2029, mandat renouvelable en juin 2030.

L'expert immobilier exerce sa mission conformément aux dispositions des articles 422-234 à 422-236 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

6. Dépositaire

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

Le dépositaire assure en particulier les missions de contrôle des flux financiers, de garde et/ou de conservation des actifs de la Société. Il exerce sa mission conformément aux dispositions des articles L. 214-24-3 à L. 214-24-12 et D 214-32-4-2 du Code monétaire et financier et des articles 323-23 à 323-42 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les missions du dépositaire pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation applicable.

Le dépositaire n'a mis en place aucune fonction de garde déléguée.

7. Information

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

Adresses : 5 rue Cadet - 75009 PARIS

Numéro de téléphone : 01 55 52 53 16

Site internet : www.aestiam.com

Responsabilité de la note d'information

Personne assumant la responsabilité de la note d'information :

Monsieur Laurent LÉ

Président d'Aestiam

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 07-06 en date du 2 mars 2007.

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