

# Aestiam

# Cap'Hébergimmo

SCPI à capital variable

## Note d'information & Statuts

©mm/aestiam/16112020

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

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

## Aestiam

90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS - 01 78 95 72 00 - [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)  
S.A.S. au capital de 400 000 € - 642 037 162 RCS PARIS  
N° TVA intracommunautaire: FR 55 642 037 162 - Société de Gestion de Portefeuille  
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

# Aestiam

# Cap'Hébergimmo

SCPI à capital variable

**Note d'information**  
Mise à jour de juillet 2023

 **Aestiam**

Bienvenue  
Bienvenuto  
Bienvenido  
Welcome  
مرحبا



# Table des matières

Préambule .....	6	<b>Chapitre IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b> .....	<b>17</b>
Risques.....	6	A- La société Aestiam Cap'Hébergimmo.....	17
Introduction .....	8	1- Régime des Assemblées .....	17
Historique.....	8	2- Dispositions concernant la répartition des bénéfices.....	18
Politique d'investissement & Objectifs .....	9	3- Provisions pour gros entretien .....	18
Responsabilité des Associés.....	9	4- Dispositions destinées à protéger les droits des associés .....	18
Modification de la stratégie d'investissement.....	9	5- Modalités d'information.....	18
Procédure d'évaluation de la SCPI .....	9	B- Les Associés .....	19
Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris à des fins d'investissement .....	9	Régime fiscal.....	19
<b>Chapitre I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b> .....	<b>10</b>	1- Revenus.....	19
A- Parts sociales - Variabilité du capital.....	10	2- Les plus-values de cession .....	21
1- Capital social .....	10	3- Les Prélèvements divers.....	22
2- Variabilité du Capital.....	10	<b>Chapitre V : LA SOCIETE ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE</b> .....	<b>23</b>
3- Valeur nominale.....	10	A- La société – Aestiam Cap'Hébergimmo .....	23
4- Forme des parts .....	10	B- Administration de la société de gestion .....	23
5- Prime d'émission .....	10	C- Conseil de Surveillance .....	24
6- Souscription minimum .....	10	D- Commissaire aux comptes .....	24
7- Information des associés .....	10	E- Expert Immobilier.....	24
B- Modalités de calcul du prix de souscription.....	11	F- Dépositaire.....	24
1- Détermination du prix de souscription.....	11	G- Information .....	24
2- Calcul du prix de souscription.....	11	<b>PERSONNE RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION</b> .....	<b>25</b>
3- Informations complémentaires.....	11	<b>VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS</b> .....	<b>25</b>
C- Modalités de souscription et de versement .....	12		
1- Composition du dossier remis à tout souscripteur .....	12		
2- Modalités de versement - Lieu de souscription et de versement.....	12		
D- Détail des conditions de souscription .....	12		
<b>Chapitre II : MODALITES DE RETRAIT ET DE CESSION DE PARTS</b> .....	<b>13</b>		
A- Dispositions générales .....	13		
B- Modalités de retrait des parts.....	13		
1- Opérations de retrait .....	13		
2- Modalités de retrait .....	13		
3- Prix de retrait .....	13		
C- Cession des parts sans intervention de la société de gestion .....	14		
1- Dispositions générales .....	14		
2- Pièces à retourner à la société .....	14		
D- Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art. L214-93 du code monétaire et financier .....	14		
1- Registre des ordres .....	14		
2- Confrontation et prix d'exécution.....	15		
3- Délai de versement des fonds.....	15		
4- Jouissance des parts.....	15		
5- Transmission des ordres d'achat et de vente .....	15		
6- Couverture des ordres.....	15		
<b>Chapitre III : FRAIS</b> .....	<b>16</b>		
A- Commission de gestion .....	16		
B- Commission de souscription .....	16		
C- Commission de Cession .....	16		
D- Répartition des frais entre la société Aestiam Cap'Hébergimmo & la Société de Gestion .....	16		

## Préambule

---

### *Avertissement à l'investisseur*

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

- › Il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 10 ans.
- › La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - › Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation ;
  - › Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement ;
  - › De la durée du placement.

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

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

## Risques

---

Les parts de SCPI classiques sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur).

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Risque de liquidité** : L'existence d'un marché secondaire tenu par la Société de Gestion ou encore la possibilité d'une cession sur le marché de gré à gré peuvent permettre à l'associé de céder ses parts en cours de vie du produit, mais ne lui garantissent pas de récupérer l'intégralité de la valeur d'acquisition. La sortie du produit n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

**Risque de marché** : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque de perte en capital** : Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti, ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque de variation de revenus** : la rentabilité d'un placement en parts de Société est d'une manière générale fonction (i) des dividendes potentiels versés, dépendant des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée du placement, (ii) du montant de capital perçu, soit lors de la revente des parts ou le cas échéant de la liquidation de la Société. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

**Risque de modification de la réglementation fiscale** : le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans le pays dans lesquels elle détiendra des actifs suivant les conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Néanmoins, en cas d'existence d'une convention fiscale, des mécanismes de crédit d'impôt sont mis en œuvre afin d'éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne applicable aux résidents fiscaux français tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus imposés en France.

**Risque de taux** : la Société peut recourir à l'endettement bancaire pour financer ses investissements pour un montant maximal indiqué au paragraphe « Recours à l'emprunt ». Les prêts seront soumis au paiement d'un intérêt calculé par application d'un taux fixe ou variable et, dans ce dernier cas, des instruments de couverture de type cap (plafond) pourront être souscrits.

En tout état de cause, l'acquisition d'immeubles financée par recours à un financement bancaire expose la Société à un risque de variation de taux donc de majoration du coût de financement. L'objectif est de contracter des financements dont le coût est couvert par le montant des loyers de l'actif financé.

**Risque de gestion discrétionnaire** : La gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Risque opérationnel** : il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique.

**Risque de contrepartie** : c'est le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier.

**Risque lié à l'effet de levier** : Le recours à l'endettement bancaire induit un effet de levier qui, s'il permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des actifs immobiliers, peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

**Risques liés à l'endettement (Financement bancaire)** : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. L'assemblée générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI.

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

### Historique

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 Cap'Hébergimmo.

La Société AESTIAM, société de gestion agréée le 11 juillet 2014 par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro n° GP-14000024, société anonyme au capital de 400 000 euros dont le siège social est sis 90 rue de Miromesnil à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce de Paris sous le n° 642.037.162 est désignée statutairement société de gestion de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, sans limitation de durée.

La Société Aestiam Cap'Hébergimmo a été constituée le 15 Mai 2013 sous le nom de FONCIA CAP'IMMO et sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI »).

A la constitution de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, le capital social initial a été fixé à la somme de huit cent vingt cinq mille (825 000) euros, divisé en quatre mille cent vingt cinq (4 125) parts de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune assortie d'une prime d'émission unitaire de trente (30) euros.

Les fondateurs ont libéré chacun, par part souscrite, la totalité de la souscription, soit deux cent trente (230) euros par part.

Les fondateurs sont exonérés des frais de collecte pour chacune des parts souscrites, la prime d'émission qu'ils ont libéré en sus s'établit donc à trente (30) euros pour chaque part souscrite et est intégralement libérée.

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 30 avril 2013 et sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du Visa de l'Autorité des Marchés Financiers. De ce fait, la prime d'émission a été portée à cinquante (50) euros.

Cette prime d'émission a notamment pour but de couvrir les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Au 31 décembre 2022, le capital est de 64 400 400 €, il est divisé en 322 002 parts de 200 € de nominal.

Ce montant a été approuvé lors de l'Assemblée Général Mixte du 21 juin 2023.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur (Usufruit)	Nb. de parts	Montant en nominal en €	Montant prime d'émission incluse en €
Monsieur Eric ALBERTINI	130	26 000	29 900
Monsieur Pierre ALZON	217	43 400	49 910
Monsieur Michel AUDEBAN	130	26 000	29 900
Monsieur Olivier BLICQ	130	26 000	29 900
Monsieur Hervé CLOUARD	100	20 000	23 000
Monsieur François DAVY	131	26 200	30 130
Monsieur Bertrand DE GELOES	90	18 000	20 700
Monsieur Jean-Félix DERAMECOURT	150	30 000	34 500
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER	100	20 000	23 000
Monsieur Didier FRERE	130	26 000	29 900
Monsieur Olivier FROC	130	26 000	29 900
Madame Carole HAUCHECORNE	130	26 000	29 900
Monsieur Eric LAURENT	100	20 000	23 000
JLN CONSULTANT représentée par Monsieur Jacques LENORMAND	131	26 200	30 130
Monsieur Jean PARROT	220	44 000	50 600
Monsieur Alain PAVIET-SALOMON	129	25 800	29 670
Monsieur Jacques PETOIN	200	40 000	46 000
Monsieur Patrice QUANTIN	56	11 200	12 880
Madame Vanessa TIBI	174	34 800	40 020
Madame Line VISSOT WEIL	130	26 000	29 900
Monsieur Jean-Claude CAILLIAU (Société COFIMMO)	200	40 000	46 000
SCI ISIS représentée par Madame Dany PONTABRY (SARL CSIM)	500	100 000	115 000
SC KER MAD représentée par Monsieur Michel ROLAND	300	60 000	69 000
SA LES MAGNOLIAS représentée par Monsieur Dominique CHUPIN	200	40 000	46 000
SC LA PERRIERE représentée par Monsieur Joël MAITRE	217	43 400	49 910
<b>TOTAUX</b>	<b>4 125</b>	<b>825 000</b>	<b>948 750</b>



## Politique d'investissement & Objectifs

La politique d'investissement de Aestiam Cap'Hébergimmo, SCPI de type « spécialisée », vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié, à la fois par sa typologie et sa localisation.

L'objectif de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est d'investir principalement :

- dans des actifs immobiliers dont les secteurs d'activité se portent sur des murs abritant des établissements spécialisés dans l'accueil de personnes :
  - l'accueil et le service pour les personnes âgées ;
  - l'hôtellerie ;
  - les résidences étudiantes ;
  - l'enseignement ;
  - les loisirs ;
  - les crèches ;
  - les résidences gérées ;
  - la restauration ;
- et également sur opportunité dans tout type d'actif immobilier d'entreprise si l'acquisition est bénéfique à la Société tant d'un point de vue de diversification du risque ou d'amélioration de la performance financière.

Les acquisitions réalisées seront localisées en zone Euro principalement en France, Allemagne, Espagne, Italie, Pays-Bas et Portugal. Les immeubles seront acquis neufs ou anciens. En fonction des opportunités, des investissements en l'état futur d'achèvement (VEFA) pourront être réalisés.

La SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, a été autorisée par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2023, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de quarante pour cent (40 %) maximum de la capitalisation, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme. Etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder trente-cinq pour cent (35 %) de la capitalisation de la SCPI.

## Responsabilité des Associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

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

Dans leur rapport 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.

## Modification de la stratégie d'investissement

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

## Procédure d'évaluation de la SCPI

L'évaluation des valeurs des actifs de la SCPI est effectuée chaque année par un expert immobilier nommé préalablement conformément aux articles 422-235 et 422-247 du Règlement Général AMF. Il procède à une évaluation complète du patrimoine de la SCPI soit sous forme d'expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

La méthode par compensation directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables.

La méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

L'évaluation des actifs difficiles à évaluer est faite selon prise en compte des éléments relatifs au lieu de situation de l'immeuble, de ses caractéristiques et des références de marché.

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

## Recours à l'emprunt

La Société est autorisée par l'Assemblée Générale des Associés à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum, permettant l'achat de nouveaux biens immobiliers et de pouvoir ainsi bénéficier d'une part, de l'effet de levier généré par le crédit, et d'autre part, des déductions fiscales induites. La SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, a été autorisée par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2023, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de quarante pour cent (40 %) 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 trente-cinq pour cent (35 %) de la capitalisation de la SCPI.

## 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 tous tiers (notamment les locataires, riverains, collectivités territoriales, administrations compétentes). L'acquisition réalisée partiellement ou totalement avec un contrat de prêt bancaire impliquera pour la Société de respecter les engagements contractuels pris dans ce contrat, dont principalement le respect de l'échéancier du remboursement du capital et des intérêts et accessoires.

Les contrats de prêts seront souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang situés en France ou Union Européenne. Toute opération contractuelle conclue en France est soumise à la Loi française et toute opération d'acquisition d'un actif immobilier dans l'Union Européenne est soumise à la loi locale applicable.

## A- Parts sociales - Variabilité du capital

### 1- Capital social

Les fondateurs ont souscrit et libéré chacun la valeur nominale de deux cents (200) euros augmentée de la prime d'émission de trente (30) euros par part souscrite, hors commission de souscription servant à rémunérer la collecte des fonds de chaque part souscrite et entièrement libérée.

Le capital initial s'élève donc à huit cent vingt-cinq mille (825 000) euros, divisé en quatre mille cent vingt cinq (4 125) parts de deux cents (200) euros de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2020, les associés ont voté la modification du capital social statutaire maximum. Le capital maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à cent soixante millions (160 000 000) d'euros par la création de huit cent mille (800 000) parts (en ce compris les quatre mille cent vingt cinq (4 125) parts souscrites par les fondateurs) sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.

### 2- Variabilité du Capital

Le capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'AGE des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information serait soumise au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Chaque bulletin d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du semestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

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

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

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

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de 760 000€.

### 3- Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de 200€. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

### 4- Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Toutefois, la Société de Gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts. .

### 5- Prime d'émission

La valeur nominale de la part soit 200€, est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

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

Pour chaque augmentation de capital, le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et indiqué sur le bulletin d'information.

### 6- Souscription minimum

La souscription minimum par souscripteur est de quinze parts (15).

### 7- Information des associés

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

## B- Modalités de calcul du prix de souscription

### 1- Détermination du prix de souscription

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

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

Conformément à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année ces différentes valeurs dans un état annexe au rapport de la Société de Gestion.

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

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

- › amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital en ce compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de patrimoine immobilier locatif (frais de notaire, droits d'enregistrement, TVA non récupérable).
- › Il pourra également être prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.
- › maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

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 par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers.

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

### 2- Calcul du prix de souscription

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

en € au 31/12/2022	Pour 322 002 parts	Pour une part
Valeur de réalisation	71 198 034	221,11
Valeur de reconstitution	87 424 157	271,50

Par ailleurs, la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2022 a été approuvée par l'Assemblée Générale du 21 juin 2023.

**Le prix de souscription de la part, défini selon les critères ci-dessus est fixé par la société de gestion à 252,00 €, commission de souscription incluse.**

Conformément à l'article 9 des statuts, tout retrait s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur soit 252,00 € diminuée de la commission de souscription versée à la société de gestion de 10 % soit 25,20 €, soit une valeur de retrait de 226,80 € par part.

### 3- Informations complémentaires

#### A. Offres de retrait de part du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022, la société de gestion a enregistré la souscription de 2 359 parts et le retrait de 2 359 parts.

#### B. Evolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription (en €)	265,00	265,00	265,00	265,00 du 01/01/2021 au 24/01/2021	250,00
Prix acquéreur moyen de la part <sup>(1)</sup> (en €)	261,98	265,00	265,00	250,00 du 25/01/2021 au 31/12/2021	250,00
<b>Dividende versé au titre de l'année (en €)</b>	<b>12,36</b>	<b>12,48</b>	<b>3,87</b>	<b>8,76</b>	<b>12,51</b>
TDVM <sup>(2)</sup>	4,72 %	4,71 %	1,46 %	3,50 %	
TD <sup>(3)</sup>	4,75 %	4,71 %	1,46 %	3,31 %	5,00 %

<sup>(1)</sup> le prix moyen pondéré de la part est le prix moyen au titre de l'exercice des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions & souscriptions)

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> Taux de distribution de la SCPI : 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<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

## C- Modalités de souscription et de versement

### 1- Composition du dossier remis à tout souscripteur

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

- › le Document d'Informations Clés,
- › la dernière note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- › les statuts en vigueur de la SCPI,
- › le rapport annuel du dernier exercice,
- › le bulletin d'information en vigueur à la date de la souscription,
- › le bulletin de souscription qui comporte les conditions de l'émission en cours. Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de parts souscrites.

#### Traitement équitable des investisseurs

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

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

#### Agrément

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée doit recueillir le consentement de la Société de Gestion. Le dépôt de celle-ci par le souscripteur accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêt dans les deux jours de la décision de la Société de Gestion.

Pour faciliter le développement de la Société, cette procédure d'agrément ne sera mise en œuvre qu'exceptionnellement.

### 2- Modalités de versement Lieu de souscription et de versement

#### Versement

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

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

Par ailleurs, les parts souscrites à l'aide d'un financement à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture de la présente augmentation de capital, ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées comptant.

#### Date d'entrée en jouissance

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

#### Lieu de souscription

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

## D- Détail des conditions de souscription

Les conditions de souscription sont les suivantes :

#### Jouissance des parts

Le premier jour du cinquième mois qui suit la souscription et son règlement.

#### Prix

- › nominal 200 €
- › prime d'émission 52 €
- › soit par part 252 €

#### Commission de souscription

Conformément à l'article 23 point 2.1 des statuts, la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 25,20 € HT par part (30,24 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur).

Cette commission comporte :

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

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

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

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

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

## Chapitre II : MODALITES DE RETRAIT ET DE CESSION DE PARTS

### A- Dispositions générales

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement de la société dispose de deux moyens :

- › le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion.
- › la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion.

#### REGISTRE DES RETRAITS

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

Leur inscription est effectuée dès réception et elles sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

### B- Modalités de retrait des parts

#### 1- Opérations de retrait

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

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

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

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

#### 2- Modalités de retrait

Toute demande de retrait doit être adressée à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Leur inscription est effectuée dès réception sur le registre des demandes de retrait et elles sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

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 dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des transferts.

L'inscription de la transaction sur le registre des transferts est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

#### 3- Prix de retrait

Conformément à l'article 9 des statuts :

##### 1- S'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur :

Remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur soit 252€ diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 10%.

Conformément à l'article 422-230 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Un droit fixe de 100€HT à majorer du taux de TVA en vigueur, est prélevé par la Société de Gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

##### 2- S'il n'y a pas de demandes de souscription :

La valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

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

Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 4 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.

En application de l'article 422-219 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L 100 du code des postes et des communications électroniques (dénommé « envoi recommandé électronique ») dans les conditions visées à l'article 422-219 du règlement général de l'autorité des marchés financier, les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas où il n'existe pas de demandes de souscription, l'Assemblée Générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

#### Fonds de remboursement

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

• décide, conformément aux dispositions de l'article 10 des statuts et des articles 422-231 à 422-233 du Règlement général de l'AMF :

- de créer un fonds de remboursement afin de contribuer à la fluidité du marché des parts ;
- d'allouer à ce fonds de remboursement des parts un montant maximum de six cents (600) mille euros jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 par tranche de trois cents (300) mille euros ;
- d'autoriser la société de gestion à allouer au fonds de remboursement une première somme de trois cents (300) mille euros prélevée sur la ou les premières cessions d'éléments d'actif réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022, dès lors que les parts en attente de remboursement représentent à la date d'allocation effective au fonds de remboursement, plus de 0,5 % du montant du capital de la société, et jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- d'autoriser la société de gestion à procéder aux remboursements des associés, dès lors que les parts en attente de remboursement représenteront plus de 0,5 % du montant du capital de la société au 1<sup>er</sup> septembre 2022 ;

- d'autoriser la société de gestion à allouer une nouvelle somme de trois cents (300) mille euros dès que la tranche précédente aura été entièrement utilisée et dès lors qu'à cette date le nombre de parts en attente de remboursement sera au moins égal à 0,5 % du capital de la société, par prélèvement sur les produits de cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022 et encore disponibles à la date de l'allocation ainsi que sur les cessions réalisées jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;

• décide que les remboursements seront effectués sur la base de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale ;

• Prend acte :

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

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

- l'informant du prix de retrait, tel que déterminé ci-avant soit sur la base de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

▸ que l'Associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers en attente de souscriptions correspondantes.

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

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

• Prend acte que les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

#### Reprise des sommes allouées au fonds de remboursement

L'assemblée générale ordinaire du 21 juin 2023 après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion stipulant :

- qu'au titre de l'exercice 2022 le fonds de remboursement a été doté à hauteur de 300 000 €,

- qu'à la date de convocation à cette Assemblée Générale il n'existe plus de parts en attente de retrait depuis plus de deux mois représentant plus de 0,5 % du capital de la société,

décide de reprendre les sommes allouées au fond de remboursement.

## C- Cession des parts sans intervention de la société de gestion

### 1- Dispositions générales

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre un associé et un tiers, est considérée comme une cession directe.

Deux cas peuvent se présenter :

▸ le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre

▸ le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la société de gestion, sauf pour les cas particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de un mois à compter de la réception de la demande.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix cédant) et les frais de transfert dont les modalités sont rappelées dans le bulletin d'information.

Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion (et lui remettre les certificats nominatifs représentant les parts cédées s'il en a établi), ainsi que la justification du paiement au trésor public des droits d'enregistrement. A réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Un droit fixe de 100€ HT (soit 120€ TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) quel que soit le nombre de parts cédées, est perçu par la société de gestion pour frais de constitution de dossier.

### 2- Pièces à retourner à la société

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la société. Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera sur présentation :

▸ d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre des parts transférées ;

▸ d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

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

La société ne garantit pas la revente des parts.

## D- Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art. L214-93 du code monétaire et financier

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société, prévu par l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

Les Associés ont la faculté de donner mandat à la Société de Gestion de céder les parts de la Société dont ils sont propriétaires ou d'acquérir des parts sociales de la Société, conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

A cet effet, l'Associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

### 1- Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

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 de l'ordre court à compter de la date d'inscription de l'ordre 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.

À réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

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

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

## 2- Confrontation et prix d'exécution

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

Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le 20 de chaque mois à 12h.

Si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant sera retenu.

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

En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin d'information et du site Internet ([www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

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

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

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

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes sont rendues publiques le jour de l'établissement du prix sur notre site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs.

## 3- Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de 15 jours à compter de la réalisation de la transaction.

## 4- Jouissance des parts

Les parts cédées, cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois suivant la cession.

L'acheteur a droit aux revenus à la même date, soit le premier jour du mois suivant l'achat des parts.

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

## 5- Transmission des ordres d'achat et de vente

### Pour les vendeurs

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre de vente précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres de vente doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres.

L'ordre doit être accompagné de la copie recto-verso de la carte nationale d'identité du ou des signataires ainsi que de la copie du bulletin de souscription ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la Société de Gestion pour son compte.

### Pour les acheteurs

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre d'achat précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres d'achat doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres.

L'ordre doit être accompagné du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance de la clientèle et déclaration de provenance de fonds ».

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement aux taux en vigueur (5% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts) et la commission de cession de 5% HT s(à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

La Société de Gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.

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

## 6- Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit :

- › par virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, reçu au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.
- › par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçu au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

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

## Chapitre III : FRAIS

---

### A- Commission de gestion

---

Une commission de gestion est fixée à 9 % HT (soit 10,80 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

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.

### B- 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 (soit 12 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur).

La commission de souscription comprend :

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

### C- Commission de Cession

---

Pour toute cession et mutation 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 100€HT (soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement 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 5%HT (à majorer du taux de 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...), des frais de transfert d'un montant de 100€HT (soit 120 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) par dossier.

### D- Répartition des frais entre la société Aestiam Cap'Hébergimmo & la Société de Gestion

---

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices.

La société Aestiam Cap'Hébergimmo supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- › les prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers,
- › les frais d'actes, les frais d'agents immobiliers, d'audits, conseils juridiques ...
- › 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 assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- › les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent,
- › les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- › les frais d'expertise,
- › les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales,
- › les frais de contentieux,
- › la rémunération des membres du conseil de surveillance
- › les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information (ex : bulletin d'information) et rapports annuels, les frais de publicité
- › les frais d'envoi relatifs à l'information des associés,
- › les honoraires de location et de relocation des immeubles,
- › les honoraires de syndic de copropriété,
- › les primes d'assurance des immeubles,
- › les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions etc
- › les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles.



### A- La société Aestiam Cap'Hébergimmo

#### 1- Régime des Assemblées

##### A- Admission

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

Conformément à l'article 16 des statuts, en cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées. Le nu-proprétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires. L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires. .

##### B- Convocation

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

- › par le conseil de surveillance
- › par un commissaire aux comptes
- › par un mandataire désigné en justice à la demande, 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.

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

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

##### C- Délai de convocation

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

##### D- Information des associés et ordre du jour

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

- › Le rapport de la Société de Gestion,
- › Le ou les rapport(s) du Conseil de Surveillance,
- › Le ou les rapport(s) 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 L214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

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

- › Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- › Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

##### E. Disposition commune relative à la télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R214-138, R214-143 et R214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit.

Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

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

##### F- Inscription de projets 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 la réglementation de l'article R 214-138 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 sept cent soixante mille euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- › 4 % pour les sept cent soixante mille premiers euros,
- › 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000€ et 7 600 000€,
- › 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000€ et 15 200 000€,
- › 0,50 % 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 vingt-cinq 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.

##### G. 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 jours à la date de réunion de l'assemblée.

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

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

## H- Quorum

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

- › 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.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

## I- Majorité

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

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

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sauf celles concernant la nomination du conseil de surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

## 2- Dispositions concernant la répartition des bénéfices

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

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L 123-13 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

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

## 3- Provisions pour gros entretien

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016 et entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La provision pour grosses réparation est supprimée. C'est désormais la provision pour gros entretien (PGE) qui s'applique.

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

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

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

## 4- Dispositions destinées à protéger les droits des associés

### Conventions particulières

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

### Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 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 L341-3 du même code (établissement de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Les statuts de la société prévoient la limitation des responsabilités de chaque associé au montant de sa part dans le capital ce qui permet conformément à la loi n° 2003-706 du 1<sup>er</sup> Août 2003 de sécurité financière le démarchage des parts de la SCPI.

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

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

## 5- Modalités d'information

### Le Rapport Annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) 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'AMF ou sur le site internet de la Société de Gestion [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com). Un exemplaire papier est fourni gratuitement à l'associé ou au futur associé qui en fait la demande.

## Les bulletins d'informations

Le nouveau Règlement Général des Autorités des Marchés Financiers, en vigueur depuis le 22 février 2019, est venu modifier dans son article 422-228 la périodicité trimestrielle de la diffusion des bulletins d'informations au rythme désormais semestriel.

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre est diffusé un bulletin d'information sur un support durable (au sens de l'article 314-5 du Règlement Général AMF) ou mis à la disposition sur le site internet de la Société de Gestion [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, survenus au cours du semestre concerné de l'exercice. Cependant, la Société de Gestion se laisse la possibilité de communiquer ces informations à fréquence trimestrielle.

## B- Les Associés

### Régime fiscal

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts.

Les associés de la SCPI sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle.

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

### 1- Revenus

La Société de Gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Dans l'état actuel de la législation, le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

### Régime de l'impôt sur le revenu

Sont concernées les personnes physiques et les personnes morale (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les Sociétés) relevant de l'article 8 du CGI.

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

### Revenus de source Française

#### 1. Associé personne physique résident fiscalement en France

##### a. Revenu Foncier

**La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier** et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Le revenu foncier de la SCPI (ou le déficit, même si dans les SCPI dites « classiques » telles qu'Aestiam Cap'Hébergimmo il est peu probable que le résultat fiscal soit négatif) s'ajoute aux autres revenus fonciers (ou déficits) du contribuable pour former le revenu net foncier global de l'année.

Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.

S'il est constaté un déficit, celui-ci est imputable sur le revenu global dans les conditions de droit commun.

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers est définitivement acquise lorsque les parts de la SCPI sont conservées durant 3 ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, et dont les revenus fonciers bruts (tous produits confondus) sont inférieurs ou égaux à 15 000 €, peuvent s'inscrire dans le régime forfaitaire du micro foncier. Ils bénéficient alors d'un abattement de 30 % sur la totalité de leurs revenus fonciers bruts.

##### b. Produits Financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en Certificats de Dépôts Négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, s'applique un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % incluant à la fois les prélèvements sociaux de 17,2 % et l'imposition sur le revenu de 12,8 %. Ainsi, les revenus financiers mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50.000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

### 2. Associé personne physique non résident fiscalement en France

#### a. Revenu Foncier

Sous réserve des règles spécifiques prévues par les conventions fiscales internationales, les associés non-résidents de France sont imposables en France sur les revenus fonciers de source Française. Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenu Foncier ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.

Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20 % du revenu net imposable.

Ce taux est relevé à 30 % sur la fraction du revenu net imposable qui excède la limite de la 2<sup>ème</sup> tranche du barème de l'IR.

A partir de l'imposition des revenus fonciers perçus en 2018, les associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France et qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale autre que Français, au sein d'un pays de l'Espace Economique Européen (EEE) ou en Suisse sont exonérés d'une partie des prélèvements sociaux (Contribution Sociale Généralisée – CSG- et Contribution au Remboursement de la Dette Sociale – CRDS-). Les revenus nets fonciers sont seulement soumis à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés ne remplissant pas les conditions d'affiliation énoncées ci-avant, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

L'attention des associés est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal induit par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

## b. Revenus Financiers

Les revenus financiers perçus par des associés non-domiciliés fiscalement en France sont, en principe, exclusivement imposables dans l'Etat de résidence des associés. Le droit d'imposer ces revenus peut être accordé à la France (retenue à la source).

### 3. Associé «US Person»

L'entrée en vigueur de la loi FATCA apporte des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements à des « US Persons ». Le terme « US Person » comprend notamment :

- › Tout citoyen des États-Unis y compris une personne née aux États-Unis mais résidant dans un autre pays et qui n'a pas renoncé à la citoyenneté américaine,
- › Tout résident légal des États-Unis, quelle que soit sa nationalité, notamment :
  - › quiconque est considéré comme résident fiscal aux États-Unis aux termes de la loi fédérale américaine,
  - › quiconque est considéré comme résident fiscal aux termes de la loi de cet État américain.
- › Toute personne titulaire d'une carte de séjour permanent (carte verte) aux États-Unis ou résidant de façon permanente aux États-Unis ou y ayant passé une période suffisamment longue au cours des trois dernières années (i.e 183 jours sous réserve du respect de certaines conditions),
- › Les Sociétés américaines, les partenariats américains et trusts américains.

Cette nouvelle réglementation a amené la Société de gestion de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo à ne plus accepter de souscription de parts émanant de personnes qualifiées d'US Persons.

### Régime de l'impôt sur les bénéfices

Sont concernées les sociétés de capitaux et les sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés et les entreprises placées de plein droit sous un régime de bénéfice réel (entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles).

La quote-part des résultats sociaux calculée par la Société de Gestion revenant à l'associé (loyers, produits financiers et plus-values) est déterminée et imposée en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé (bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles - cf. notamment articles 38 et 39 du CGI).

### Impôt sur la Fortune Immobilière

Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable.

Ainsi, l'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt et les parts des SCPI ne sont taxées, au titre de l'IFI, qu'à proportion des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

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

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

## Revenus de source Etrangère

En vertu des conventions fiscales signées entre la France et les pays européens dans lesquels la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo vise à constituer un portefeuille immobilier, les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers issus de la location des immeubles situés dans ces pays et les plus-values résultant de la cession de ces immeubles) sont en principe imposés localement selon les règles fiscales propres à chacun de ces pays.

### a. Associés personnes physiques

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales visant à éviter une double imposition conclues par la France, les revenus immobiliers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

Cette règle signifie que :

- › Soit le montant des revenus étrangers n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français, et est pris en compte pour déterminer le taux d'imposition des revenus imposables en France ;
- › Soit le montant des revenus étrangers est compris dans l'assiette de l'impôt français, mais un crédit d'impôt équivalent à l'impôt qui aurait été payé en France, est imputé sur l'impôt à payer.

Dans l'hypothèse où les règles fiscales du pays de situation de l'immeuble imposeraient aux associés résidents fiscaux français d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale du dit pays, la Société de Gestion s'engage à fournir aux associés résidents français tout document nécessaire à cette déclaration.

Aestiam Cap'Hébergimmo collecte, pour le compte des associés, l'impôt payé à l'étranger. En cas de régularisation ultérieure de l'impôt étranger, la Société de Gestion régularisera annuellement la différence entre les associés présents au jour de cette régularisation.

Les associés non domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus de source étrangère perçus par la SCPI.

Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

### b. Associés personnes morales

Pour les investisseurs qui sont des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, en l'absence de progressivité de l'IS en France, les revenus de source étrangère ne sont pas à retenir pour la détermination du résultat français. Ils sont donc à déduire des revenus globaux de la SCPI.

## 2- Les plus-values de cession

### A. Cession de parts

L'associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Le taux et la cadence de l'abattement pour une durée de détention différent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values Immobilières :

Durée de détention	Taux et abattement
Moins de 5 ans après leur acquisition	La plus-value totale est taxable (19% + 17,20% de prélèvement sociaux).
Entre la 6 <sup>ème</sup> année de détention et jusqu'à la 21 <sup>ème</sup> année après l'acquisition	Abattement de 6% par année de détention (1,65% pour les prélèvements sociaux)
Pour la 22 <sup>ème</sup> année après l'acquisition	Abattement de 4% (1,60% pour les prélèvements sociaux)
Plus de 22 ans après l'acquisition	La plus-value est exonérée d'impôt (9% pour les prélèvements sociaux)

De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50 000€ est effectuée. Cette taxe, progressive s'échelonne de 2 à 6% suivant le montant de la plus-value imposable, soit :

Montant de la plus-value imposable	Calcul du montant de la taxe
de 50 001 à 60 000€	2% <i>Plus-Value</i> – (60 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 1/20.
de 60 001 à 100 000€	2% <i>Plus-Value</i>
de 100 001 à 110 000€	3% <i>Plus-Value</i> – (110 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 1/10
de 110 001 à 150 000€	3% <i>Plus-Value</i>
de 150 001 à 160 000€	4% <i>Plus-Value</i> – (160 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 15/100
de 160 001 à 200 000€	4% <i>Plus-Value</i>
de 200 001 à 210 000€	5% <i>Plus-Value</i> – (210 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 20/100
de 210 001 à 250 000€	5% <i>Plus-Value</i>
de 250 001 à 260 000€	6% <i>Plus-Value</i> – (260 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 25/100
Supérieur à 260 000€	6% <i>Plus-Value</i>

### Fiscalité sur les Plus-Values

#### 1- Associé personne physique ...

... résident fiscalement en France	L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 19% majorée de la C.S.G. et de la C.R.D.S. (17,20%) soit 36,20% au total.
... non résident fiscalement en France	L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 19% (résident de l'espace économique européen et domicilié dans un Etat tiers à l'espace économique européen) ou de 75% (résident d'un état ou territoire non coopératif), à ceci ce rajoute 17,20% de prélèvement sociaux. A compter de l'imposition des plus-values réalisés en 2019, les associés non-domiciliés fiscalement en France qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que Français, au sein d'un pays de l'EEE ou en Suisse sont exonérés de CSG et CRDS mais les plus-values demeurent cependant soumises à un prélèvement de solidarité de 7,5%.

## 2- Associé personne morale...

... dont le siège se trouve en France ou dans un pays de l'espace économique européen	Conformément aux articles 238 bis K-II et 39 duodecimes et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value).
... dont le siège se trouve hors d'un pays de l'espace économique européen	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés.
... dont le siège se trouve dans un Etat ou Territoire non coopératif (ETNC)	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux de 75 %.

## 3- Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la Société

Résidents de France	<p>La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte.</p> <p>Lorsque la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle.</p> <p>Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.</p>
Non-résidents de France	Les associés non-résidents de France s'engagent à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000€ ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

### B. Cession d'immeubles

La vente d'immeubles est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts. Elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisitions et d'un abattement de 15% pour travaux.

Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15.000 euros.

Les dispositions portant sur la durée de détention et le taux d'imposition étant identiques au paragraphe A (Cession de parts).

L'imposition est acquittée directement par le notaire chargé de l'enregistrement de l'acte de vente avant reversement de la somme revenant à la SCPI.

#### 1- Associé personne physique

Les associés de la SCPI personnes physiques, n'auront ainsi aucune déclaration sur les plus-values de cession d'immeubles.

#### 2- Associé personne morale

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers se verront «redistribuer» l'impôt théorique pris en compte par la société de gestion au même titre que celui versé par le notaire pour le compte de la SCPI, au nom des associés assujettis au régime fiscal des revenus fonciers des particuliers, à charge pour eux de déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

### 3- Les Prélèvements divers

Les revenus du capital financier et immobilier sont assujettis à la Contribution Sociale Généralisée «CSG» de 9,2%, à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale «CRDS» de 0,5% et au Prélèvement de solidarité de 7,5%, soit un total de 17,20%.

## Chapitre V : LA SOCIETE ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### A- La société – Aestiam Cap'Hébergimmo

**Dénomination sociale :**

Aestiam Cap'Hébergimmo

**Nationalité :**

Française

**Durée de la société :**

99 ans, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

**Siège social :**

90 rue de Miromesnil PARIS (75008)

**Forme juridique :**

Société civile autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

**Objet social :**

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

**Exercice social :**

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

**Lieu de dépôt des statuts :**

Greffé du Tribunal de Commerce de Paris

**Numéro RCS :**

Paris 793.062.993 en date du 15 mai 2013

**Capital :**

Variable : capital initial : 825 000 €

Capital statutaire maximum : 160 000 000 €

### B- Administration de la société de gestion

La Gérance de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est assurée statutairement par la Société AESTIAM

**Siège social :**

90 rue de Miromesnil PARIS (75008)

**Nationalité :**

Française

**Forme juridique :**

Société par Actions Simplifiées

**Numéro RCS. :**

Paris 642.037.162

**Objet social :**

Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

**Capital social :**

400 000 €

**Répartition du capital :**

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

**Comité de Surveillance :**

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

**Direction de la Société :**

- › Président :  
M. Alexandre CLAUDET

**Numéro et date d'agrément délivré par l'A.M.F. :**

Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014.

Afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de la responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la Société, la Société de Gestion dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle, conformément aux dispositions de l'article 317-2 paragraphe IV du Règlement Général AMF. La Société de Gestion n'a mis en place aucune fonction de gestion déléguée.

## C- Conseil de Surveillance

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance composé de huit à dix membres.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin d'information. Les candidats doivent respecter l'ensemble des critères indiqués à l'article 25 des statuts.

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée de trois ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. La liste des candidats est présentée dans une résolution, les candidats élus étant ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents 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) peut être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Le conseil de surveillance est chargé d'assister 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.

Suite à L'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2022, ayant procédé à la réélection dans son entier du Conseil de surveillance, celui-ci est composé de 8 membres.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

*Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2025*

#### **SOCIETE LA PERRIERE**

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

**Madame Dany PONTABRY** représentant **SARL ISIS**  
28 Boulevard Tripet - CANNES (06400)

**Monsieur ALZON Pierre**  
22, rue Johnson - MAISONS LAFFITTE (78600)

**Monsieur BLICQ Olivier**  
26, rue Rabelais - LILLE (59000)

**SA CLAMALYVE**  
représentée par **Monsieur DROGAT Alexandre**  
72, rue Pasteur  
FONTENAY SOUS BOIS (94120)

**Monsieur Bertrand DE GELOES**  
4, allée Prad Bihan B.P.150 - VANNES Cedex (56004)

**Monsieur PETOIN Jacques**  
77, rue des Plantes - PARIS (75014)

**SCI KER MAD**  
Représentée par **Monsieur ROLAND Michel**  
27, rue Cassette - PARIS (75006)

## D- Commissaire aux comptes

### Titulaire :

**REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE,**  
Madame Hélène LEROY  
9, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2019 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2024, mandat renouvelable en juin 2025.

Le commissaire aux comptes contrôle la comptabilité et audite les comptes annuels de Aestiam Cap'Hébergimmo. Il établit un rapport et, s'il y a lieu, un rapport spécial sur les conventions réglementées, qui sont portés à la connaissance des associés de la Société dans le rapport annuel qui leur est transmis. Sa mission est définie par les dispositions des articles L214-110 et R214-151 du Code monétaire et financier.

## E- Expert Immobilier

### **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**

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

Elu lors de l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2021 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2026, mandat renouvelable en juin 2027.

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

## F- Dépositaire

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

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

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

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

## G- Information

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

Adresse : 90 rue de Miromesnil PARIS (75008)

Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16.

Site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)



## PERSONNE RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION

---

Monsieur **Alexandre CLAUDET**  
Président

## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

---

Par application des articles L 411 -3 9°, L 214-86 du Code Monétaire et Financier et 422-192 du Règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 13-16 en date du 11 juin 2013.

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.

# Aestiam

# Cap'Hébergimmo

SCPI à capital variable

## Statuts

Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte  
du 23 juin 2022

 Aestiam

Bienvenue  
Bienvenuto  
Bienvenido  
Welcome  
مرحبا

# Table des matières

<b>Titre I. Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée</b>	<b>28</b>	et la Société de gestion .....	33
Article 1 - Forme .....	28	2. Rémunération de la Société de gestion .....	33
Article 2 - Objet .....	28	Article 24 - Conventions .....	33
Article 3 - Dénomination .....	28	<b>Titre IV. Contrôle de la société</b>	<b>34</b>
Article 4 - Siège social .....	28	Article 25 - Conseil de Surveillance .....	34
Article 5 - Durée .....	28	1. Missions du Conseil de Surveillance .....	34
<b>Titre II. Capital social - parts d'intérêts</b>	<b>28</b>	2. Nomination .....	34
Article 6 - Capital social .....	28	3. Organisation - réunions et délibérations .....	34
Article 7 - Capital social .....	29	4. Responsabilité .....	34
Article 8 - Augmentation / Réduction de capital .....	29	5. Indemnisation .....	34
A. Augmentation .....	29	Article 26 - Commissaires aux comptes .....	34
B. Réduction .....	29	Article 27 - Expert immobilier .....	35
Article 9 - Retrait des associés .....	29	Article 27 bis - Dépositaire .....	35
Article 10 - Fonds de remboursement .....	30	<b>Titre V. Assemblées générales</b>	<b>35</b>
Article 11 - Cession de parts .....	30	Article 28 - Assemblées générales .....	35
1. Cession, mutation, transfert sans intervention de la Société de Gestion .....	30	1. Convocations .....	35
2. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L214- 93 du Code Monétaire et Financier .....	30	2. Délai de convocation .....	35
3. Clause d'agrément .....	30	3. Ordre du jour .....	36
Article 12 - Libération des parts .....	30	4. Tenue des assemblées – représentation – vote par correspondance .....	36
Article 13 - Parts sociales .....	30	5. Délibération - quorum .....	36
Article 14 - Entrée en jouissance .....	31	6. Consultation écrite .....	36
Article 15 - Indivisibilité des parts sociales .....	31	7. Procès-verbaux .....	36
Article 16 - Droits et obligations rattachés aux parts sociales 31		8. Disposition commune relative à la télécommunication électronique .....	36
Article 17 - Responsabilité des associés .....	31	<b>Titre VI. Dispositions comptables</b>	<b>37</b>
1. Responsabilité des Associés .....	31	Article 29 - Exercice social .....	37
2. Responsabilité civile de la Société .....	31	Article 30 - Inventaire et comptes sociaux .....	37
3. Responsabilité civile de la Société de Gestion .....	31	Article 31 - Répartition des résultats .....	37
Article 18 - Décès - incapacité .....	31	<b>Titre VII. Dissolution liquidation</b>	<b>38</b>
Article 19 - Nantissement .....	31	Article 32 .....	38
<b>Titre III. Administration de la société</b>	<b>32</b>	<b>Titre VIII. Dispositions finales</b>	<b>38</b>
Article 20 - Nomination de la société de gestion .....	32	Article 33 - Contestations .....	38
Article 21 - Attributions et pouvoirs .....	32	Article 34 - Election de domicile .....	38
Article 22 - Délégation de pouvoirs .....	33	Article 35 - Versement de la prime d'émission par les associés fondateurs .....	38
Article 23 - Rémunération de la Société de gestion .....	33	Article 36 - Frais .....	38
1. Répartition des frais entre la société		Article 37 - Pouvoirs .....	38

## Titre I. Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée

### Article 1 - Forme

La Société, objet des présentes, est une société civile à capital variable autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

### Article 2 - Objet

La Société a pour objet exclusif :

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

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L214-114, L214-115, R214-155 à R214-156 du Code Monétaire et Financier.

### Article 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination AESTIAM CAP'HEBERGIMMO.

### Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au 90 rue de Miromesnil - PARIS (75008). Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département de la région Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

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

### Article 5 - Durée

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

## Titre II. Capital social - parts d'intérêts

### Article 6 - Capital social

A la constitution de la SCPI AESTIAM CAP'HEBERGIMMO, les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de deux cent (200) euros par part.

Le capital initial s'élève donc à huit cent vingt cinq mille (825 000) euros, divisés en quatre mille cent vingt cinq (4 125) parts.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur (Usufruit)	Nb. de parts	Montant nominal en €
Monsieur Eric ALBERTINI	130	26 000
Monsieur Pierre ALZON	217	43 400
Monsieur Michel AUDEBAN	130	26 000
Monsieur Olivier BLICQ	130	26 000
Monsieur Hervé CLOUARD	100	20 000
Monsieur François DAVY	131	26 200
Monsieur Bertrand DE GELOES	90	18 000
Monsieur Jean-Félix DERAMECOURT	150	30 000
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER	100	20 000
Monsieur Didier FRERE	130	26 000
Monsieur Olivier FROC	130	26 000
Madame Carole HAUCHECORNE	130	26 000
Monsieur Eric LAURENT	100	20 000

Nom du souscripteur (Usufruit)	Nb. de parts	Montant nominal en €
JLN CONSULTANT représentée par Monsieur Jacques LENORMAND	131	26 200
Monsieur Jean PARROT	220	44 000
Monsieur Alain PAVIET-SALOMON	129	25 800
Monsieur Jacques PETOIN	200	40 000
Monsieur Patrice QUANTIN	56	11 200
Madame Vanessa TIBI	174	34 800
Madame Line VISSOT WEIL	130	26 000
Monsieur Jean-Claude CAILLIAU (Société COFIMMO)	200	40 000
SCI ISIS représentée par Madame Dany PONTABRY (SARL CSIM)	500	100 000
SC KER MAD représentée par Monsieur Michel ROLAND	300	60 000
SA LES MAGNOLIAS représentée par Monsieur Dominique CHUPIN	200	40 000
SC LA PERRIERE représentée par Monsieur Joël MAITRE	217	43 400

Soit au total 4 125 parts pour 825 000€.

Ces parts sont inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'application de l'article L214-86 du Code Monétaire et Financier.

## Article 7 - Capital social

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de retrait figurant à l'article 9 des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

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

## Article 8 - Augmentation / Réduction de capital

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de cent soixante millions (160 000 000) d'euros, par la création de huit cent mille (800 000) parts (en ce compris les quatre mille cent vingt-cinq (4 125) parts souscrites par les fondateurs) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.»

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.

### A. Augmentation

Le capital effectif pourra être augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par de nouveaux associés.

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

- › amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital en ce compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de patrimoine immobilier locatif (frais de notaire, droits d'enregistrement, TVA non récupérable).
- › il pourra également être prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant ;
- › assurer l'égalité entre les associés. Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

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

Toute souscription de part ne pourra être inférieure à 15 parts. Les nouveaux associés devront être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

En tout état de cause, il ne peut être procédé à des émissions de nouvelles parts ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

### B. Réduction

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de sept cent soixante mille (760 000) euros.

## Article 9 - Retrait des associés

Conformément aux dispositions régissant les Sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées à l'article 7 des présents statuts.

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

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

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

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

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 dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des transferts.

L'inscription de la transaction sur le registre des transferts est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

1- Il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieur :

- remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 10 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur).

Un droit fixe de 100€ HT à majorer du taux de TVA en vigueur est prélevé par la Société de Gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

2- Il n'y a pas de demandes de souscriptions :

- La valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.
- S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 4 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L214-114 du Code Monétaire et Financier.

En application de l'article 422-219 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

## Article 10 - Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas où il n'existe pas de demandes de souscriptions, l'Assemblée Générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

## Article 11 - Cession de parts

Toute cession, tout transfert ou toute mutation, effectué sans l'intervention de la Société de Gestion ou avec son concours dans le cadre du marché secondaire des parts organisé en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, 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.

### 1. Cession, mutation, transfert sans intervention de la Société de Gestion

Cette inscription se fait sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les noms, prénoms et adresses du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire (ou des parties concernées par le transfert ou la mutation), ou le cas échéant d'une copie certifiée de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications.

Un droit fixe de 100€HT à majorer de la TVA au taux actuellement en vigueur est prélevé par la Société de Gestion quel que soit le nombre de parts transférées.

### 2. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier

Chaque associé a la faculté d'adresser à la Société de Gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

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

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Toute transaction réalisée dans ces conditions est inscrite par la Société de Gestion dans le registre des Associés.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L214-93-II du Code Monétaire et Financier représente au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Il en est de même quand les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts émises.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Les modalités de mise en oeuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

## 3. Clause d'agrément

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, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite Société de Gestion.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai de un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

## Article 12 - Libération des parts

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

## Article 13 - Parts sociales

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de leur inscription sur les registres de la Société.

A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créés, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention «DUPLICATA», sera alors délivré.

## Article 14 - Entrée en jouissance

En vertu du mandat qui lui est conféré par les Associés, la Société de Gestion peut fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la souscription. Cette disposition ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs concernés.

## Article 15 - 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 d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les trois alinéas qui précèdent s'appliquent également aux usufruitiers et aux nus-propriétaires.

En cas de retrait du capital, l'accord de l'usufruitier et du nu-propriétaire sont nécessaires.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier.

## Article 16 - Droits et obligations rattachés aux parts sociales

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices – sauf ce qui est stipulé à l'article 14 pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance – à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent.

Il est précisé qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

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

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

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

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

## Article 17 - Responsabilité des associés

### 1. Responsabilité des Associés

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 L214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

### 2. Responsabilité civile de la Société

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

### 3. Responsabilité civile de la Société de Gestion

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.

## Article 18 - Décès - incapacité

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses Associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des Associés décédés.

L'interdiction, la sauvegarde ou le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continue entre les Associés.

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

En cas de décès, les héritiers, ayants droits et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production 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.

Les héritiers ou ayants droit d'Associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

## Article 19 - Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société. 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 Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé 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 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 Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

## Titre III. Administration de la société

### Article 20 - Nomination de la société de gestion

La Société est administrée par une Société de Gestion, qui conformément à l'article L214-99 du Code Monétaire et Financier, doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société AESTIAM, Société Anonyme au capital de 400 000 €, immatriculée sous le numéro 642.037.162 au RCS de Paris et dont le siège social est situé 90, rue de Miromesnil à Paris (75008), est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée.

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, sa 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 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.

En cas de défaillance de la Société, le conseil de surveillance convoquera une Assemblée Générale sans délai.

### Article 21 - 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 des Associés nouveaux.
- › Elle agréée tout nouvel Associé.
- › 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 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 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 la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver en Assemblée Générale ;
- › 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.

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 ordinaire des associés sera informée et prendra acte de tout échange, toute aliénation ou constitution des droits réels portant sur le patrimoine immobilier 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 de 35 % maximum de la valeur des actifs de la SCPI majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis, par décision de l'Assemblée Générale des associés.

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 son mandat.



## Article 22 - Délégation de pouvoirs

Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, 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'Autorité des Marchés Financiers prévue par la Loi.

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

## Article 23 - Rémunération de la Société de gestion

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

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéficiaires.

La société AESTIAM CAP'HEBERGIMMO supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- › les prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers,
- › les frais d'actes, les frais d'agents immobiliers, d'audits, conseils juridiques ...
- › 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 assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- › les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent,
- › les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- › les frais d'expertise,
- › les honoraires du dépositaire,
- › les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales,
- › les frais de contentieux,
- › la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- › les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information (ex : bulletin d'information trimestriel) et rapports annuels, les frais de publicité,
- › les frais d'envoi relatifs à l'information des associés,
- › les honoraires de location et de relocation des immeubles,
- › les honoraires de syndic de copropriété,
- › les primes d'assurance des immeubles,
- › les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions etc
- › les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles.

## 2. Rémunération de la Société de gestion

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

### 2.1. Commission de souscription

Il sera versée 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. Commission de gestion

Une commission de gestion est fixée à 6 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets jusqu'au 31 décembre 2021 et à 9 % HT à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

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.

Cette somme sera prélevée au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.

### 2.3. Commission de cession

Pour toute cession et mutation 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 100€ HT à majorer de la TVA au taux actuellement 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 5 % HT à majorer de la TVA au taux actuellement 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, ...), des frais de transfert d'un montant de 100€ HT à majorer de la TVA au taux actuellement en vigueur par dossier.

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

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

## Article 24 - Conventions

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout Associé de la société doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

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.

## Titre IV. Contrôle de la société

### Article 25 - Conseil de Surveillance

La Gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

#### 1. Missions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et il a pour mission :

- D'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société.
- De présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés.

En cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

#### 2. Nomination

Ce conseil est composé de 8 membres au moins et de 10 membres au plus pris parmi les Associés nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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

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 candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non fondateurs.

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

Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seul sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance .

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article.

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

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

#### 3. Organisation - réunions et délibérations

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

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation soit du Président, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un autre membre pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance; chaque membre du conseil ne peut disposer au cours de la même séance, que de deux procurations et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction ; en outre, la présence effective de quatre membres est nécessaire

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de Séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le Procès-Verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des Procès-Verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président de la Séance et le Secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil de Surveillance ou encore par la Société de Gestion.

#### 4. Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

#### 5. Indemnisation

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

Indépendamment des jetons de présence, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions et ce, dans la limite de 600 euros par personne et par réunion.

### Article 26 - 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.

## Article 27 - Expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

## Article 27 bis - Dépositaire

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

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

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

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

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

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

## Titre V. Assemblées générales

### Article 28 - Assemblées générales

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

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes ; cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout autre lieu de la région Ile-de-France, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a. Par le Conseil de Surveillance,
- b. Par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c. 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,
- d. Par les liquidateurs.

#### Les Assemblées sont qualifiées d'Assemblées Générales Ordinaire :

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, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

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 20 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 autorise les cessions, aliénations des immeubles.

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

#### Extraordinaires :

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 décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

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 et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R214-138 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.

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

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

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

### 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 jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

### 3. Ordre du jour

Conformément aux dispositions du R 214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

- 1° Le rapport de la Société de Gestion
- 2° Le ou les rapports du Conseil de Surveillance
- 3° Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- 4° La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration
- 5° 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 :

- a. Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- b. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

### 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. 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 :

- 1° Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire.
- 2° 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 L214-105 et les articles R214-141 à R214-143 du Code Monétaire et Financier

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société trois jours au moins avant la date de la réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une absence 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 - quorum

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées ou ayant voté par correspondance.

### 6. Consultation écrite

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

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

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.

Toutefois, les Procès-Verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuille est interdite.

Le Procès-Verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports sous à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

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 R214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R214-138, R214-143 et R214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

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

## Titre VI. Dispositions comptables

### Article 29 - Exercice social

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

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2013.

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

### Article 30 - Inventaire et comptes sociaux

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou 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 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 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.

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, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

### Article 31 - 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 démembérés, le bénéfice social courant correspondant aux bénéfices courants et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra à l'usufruitier; le bénéfice exceptionnel correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés reviendra au nu-proprétaire.

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

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

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

## Titre VII. Dissolution liquidation

---

### Article 32

---

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Si l'Assemblée Générale décide de ne pas proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion en fonction, qui deviendra de ce fait « le liquidateur ».

Tout l'actif social est réalisé par le liquidateur qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le liquidateur peut, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenable, en touchant le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la Société dissoute.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera 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, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

## Titre VIII. Dispositions finales

---

### Article 33 - Contestations

---

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.

En cas de contestation, tout associé doit faire éléction de domicile attributif de juridiction dans le ressort du tribunal du lieu du siège social et toute assignation sera régulièrement donnée à ce domicile. A défaut d'éléction de domicile, les assignations et significations seront soumises au Parquet de Monsieur le Procureur de la République auprès du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

### Article 34 - Election de domicile

---

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

### Article 35 - Versement de la prime d'émission par les associés fondateurs

---

Chaque Associé fondateur a versé, à titre de prime d'émission, une somme de trente (30) euros par part sociale, soit au total une somme de cent vingt trois mille sept cent cinquante (123 750) euros.

### Article 36 - Frais

---

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés seront supportés par la Société.

### Article 37 - Pouvoirs

---

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

# PRISE DE NOTES

A set of two columns of horizontal lines for taking notes.



Agrément AMF n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014  
90 rue de Miromesnil 75008 PARIS | 01 55 52 53 16 | [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)

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

 Suivez-nous sur LinkedIn

## Aestiam Cap'Hébergimmo

N°visa AMF SCPI n°13-16 du 11 juin 2013

Date de création : 15 mai 2013

N° immatriculation : 793 062 993 RCS PARIS

Type de SCPI **Spécialisée**

Capital **Variable**