Aestiam

Placement Pierre

Rapport Annuel 2024



Label ISR – Investissement Socialement Responsable

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Aestiam



Aestiam
Placement Pierre

Siège social **90 rue de Miromesnil, 75008 Paris**
Date de création (RCS) **22 avril 1986**
N° d'immatriculation RCS **337 646 764 RCS Paris**
Échéance statutaire **22 avril 2050**
N° visa AMF **SCPI 19-01 du 12 février 2019**
Capital statutaire maximum **231 030 000 €**
Type de SCPI **Bureaux**
Capital **Variable**

CHIFFRES CLÉS 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

5,40 %
Taux de Distribution 2024*

9,77 %
Taux de Rendement Interne 20 ans*

18,90 €
Dividende brut*

90,4 %
Taux d'Occupation Financier moyen ASPIM*

*Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 96.



Laurent LE
Président

SOMMAIRE

p.5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

p.26
COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2024

p.46
CONSEIL DE SURVEILLANCE

p.50
COMMISSAIRE AUX COMPTES

p.56
ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

p.64
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

p.96
GLOSSAIRE

LE MOT ***DU GÉRANT***

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Les performances 2024 confirment la pertinence de la stratégie déployée sur votre SCPI.

Le patrimoine d'Aestiam Placement Pierre est resté globalement stable. La variation de sa valeur à périmètre constant s'établit à -0,35 % en 2024, malgré les tensions sur les valorisations immobilières engendrées par le nouvel environnement de taux d'intérêts en Europe. Dans le détail, les évolutions sont contrastées en fonction des secteurs géographiques : si le rebond est significatif à Paris intra-muros (+5,4 %), il est affecté par le retrait des valeurs en régions (-2,0 %) et à l'étranger (-4,8 %). De manière plus spécifique, la valeur du campus de bureaux situé Avenue Lebrun à Antony est en baisse, à la suite du départ du locataire Emeria, qui occupait l'intégralité du site. Sur la base de ces nouvelles expertises immobilières indépendantes au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution de votre SCPI ressort à 348,04 €/part, proche du prix de souscription de 350,00 €/part, qui reste donc inchangé depuis 2019.

Le taux de distribution est en progression : il passe de 5,0 % en 2023 à 5,4 % en 2024. Si la distribution courante est stable à 16,20 €/part, la distribution de plus-value est en hausse (de 1,32 €/part en 2023 à 1,65 €/part en 2024), grâce à la cession de l'actif « Les Jardins de Bacchus ». L'immeuble de bureaux, situé à Issy-les-Moulineaux et détenu en indivision, a été cédé à CDC Habitat pour 4,7 M€ (quote-part revenant à votre SCPI) et a ainsi généré une plus-value immobilière de 3,6 M€. Le taux d'occupation financier (TOF) s'établit à 90,4% en 2024, en raison de départs de locataires importants. Les équipes de gestion sont mobilisées pour sécuriser la situation locative. En prenant en compte ces départs, la distribution prévisionnelle 2025, non garantie, est comprise entre 17,50 et 17,90 €/part [1] : la granularité du patrimoine permet une relative stabilité de la distribution.

La relative résilience des valeurs vénales et la légère hausse de la distribution sont le résultat de la stratégie d'investissement qui caractérise cette SCPI historique. Aestiam Placement Pierre détient majoritairement un patrimoine de bureaux à taille humaine, adapté aux besoins des locataires PME et TPE. Votre SCPI bénéficie d'une forte granularité, grâce à 150 actifs d'une valeur unitaire moyenne de 2,4 M€, qui assurent une bonne mutualisation des risques. Ensuite, cette taille d'actifs (petites et moyennes surfaces d'une valeur unitaire faible) permet une bonne liquidité des immeubles sur les marchés de la location et de l'investissement. Enfin, Aestiam Placement Pierre détient un patrimoine équilibré d'un point de vue géographique, et reste globalement à l'écart des secteurs difficiles (aucun actif à La Défense et moins de 2 % du patrimoine en Premières Couronnes Nord, Sud et Est de la région parisienne).

Grâce à des fondamentaux immobiliers solides et à un prix de la part correctement positionné, l'avenir d'Aestiam Placement Pierre, peut s'envisager avec sérénité et confiance.

Laurent LE

[1] *La distribution prévisionnelle repose sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion, et ne constitue pas une promesse de distribution.*



Aestiam

L'immobilier à taille humaine.

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

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

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

CHIFFRES CLEFS

1,4 Md€
d'actifs sous gestion

6 SCPI
diversifiées et complémentaires

1 SCI
accessible en contrat d'assurance-vie

plus de **450**
immeubles

3 M€
Valeur unitaire moyenne des immeubles

1964
Date de la création de la 1ère SCPI

NOUVEAUTÉS 2024



La SCPI Linaclub

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



La SCI Linasens

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



2-4 avenue de Galilée - 31130 BALMA



2 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

TABLE DES MATIÈRES

LE MARCHÉ EN 2024 6

L'ESSENTIEL DE LA SCPI EN CHIFFRES 10

MARCHÉ DES PARTS 11

LE PATRIMOINE 14

RÉPARTITION DU PATRIMOINE 15

TRAVAUX 18

RÉSULTATS 19

TRÉSORERIE 22

RÉGIME FISCAL DES REVENUS 24

2024, UNE ANNÉE ***DE TRANSITION POUR L'IMMOBILIER***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

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

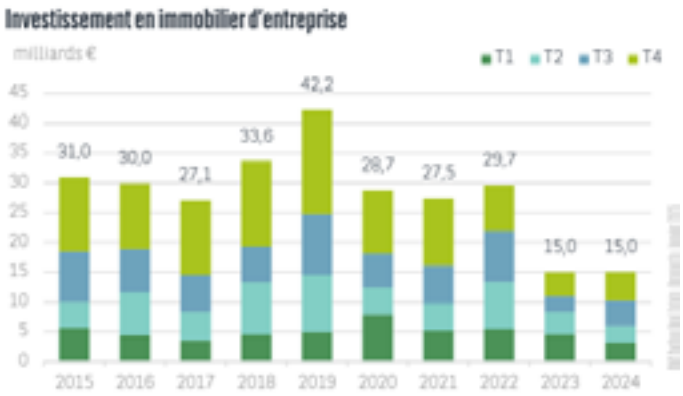


Figure 1 - Source : BNPP Real Estate

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

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

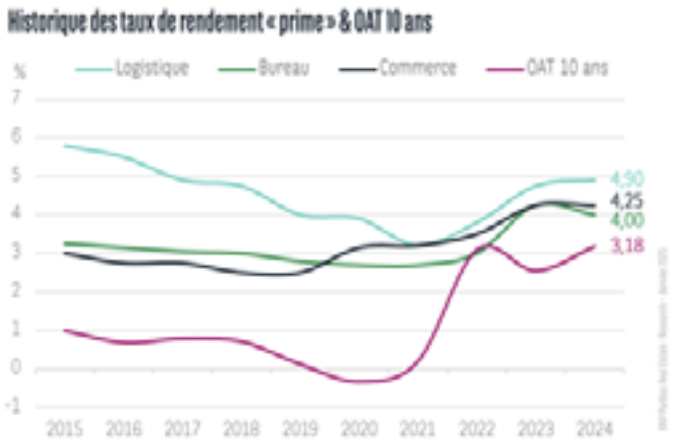


Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

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

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

III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

1. Marché Bureaux – IDF

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

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

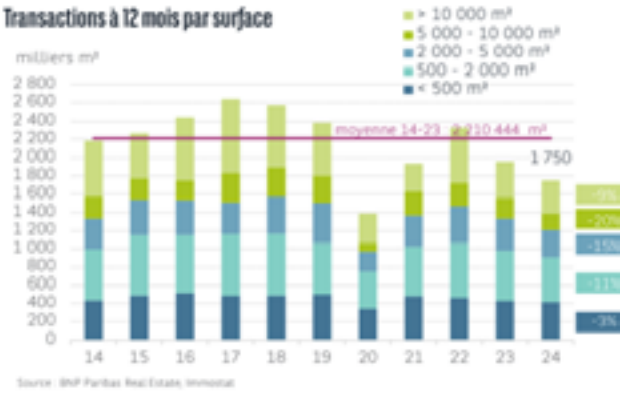


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

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

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

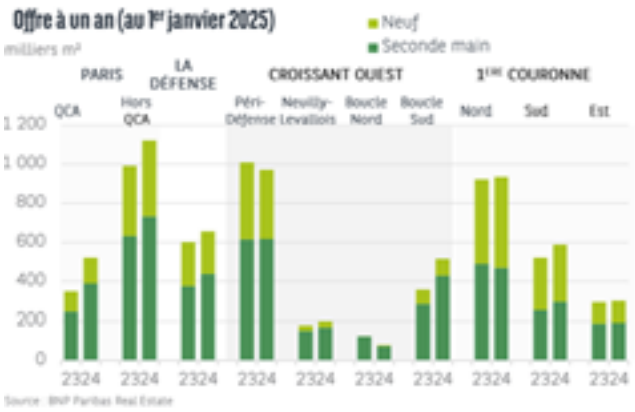


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

2. Marché Bureaux – Régions

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

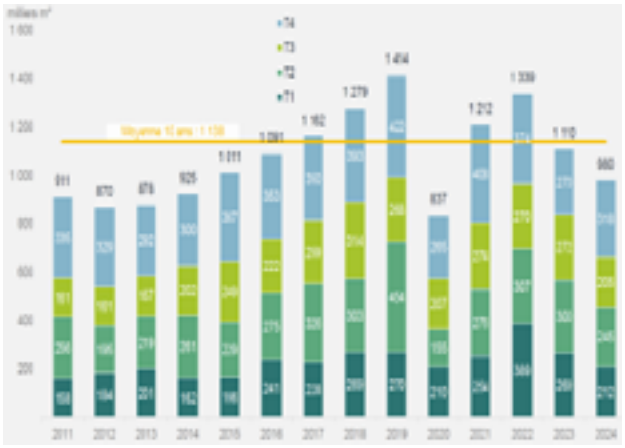


Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

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



Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

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

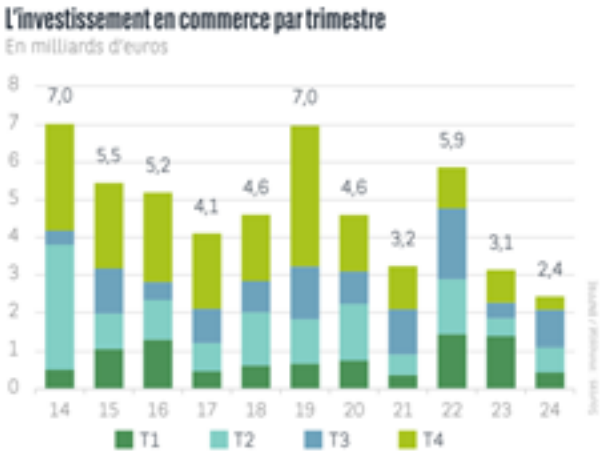


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

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

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

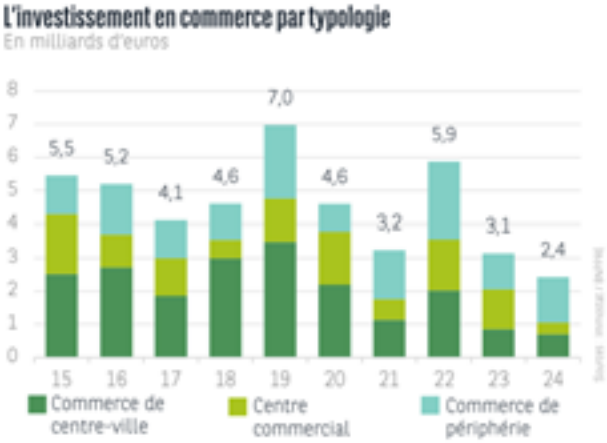


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

V. MARCHÉ IMMOBILIER : HÔTEL

1. Performances

Après un rebond observé à la fin du premier trimestre 2024, suivi d'un ralentissement au deuxième trimestre, d'un impact mesuré des Jeux Olympiques et d'un automne morose, l'hôtellerie a connu un sursaut en fin d'année. En décembre, le RevPAR a enregistré une croissance de 6,3 % par rapport à décembre 2023, et même de 14,2 % à Paris, porté par une clientèle loisirs haut de gamme et premium. Cette dynamique a permis d'atteindre un RevPAR annuel positif de 83,6 €, en progression de 1,8 % par rapport à 2023.



Figure 9 - Source : BNPP Real Estate

Les taux d'occupation ont également progressé en décembre, notamment à Paris où ils affichent une hausse de 5 % par rapport à l'année précédente. Toutefois, sur l'ensemble de l'année 2024, une légère baisse de 0,9 point est observée, avec un taux d'occupation moyen s'établissant à 65,4 %, témoignant des contrastes qui ont marqué le secteur au cours de l'année.

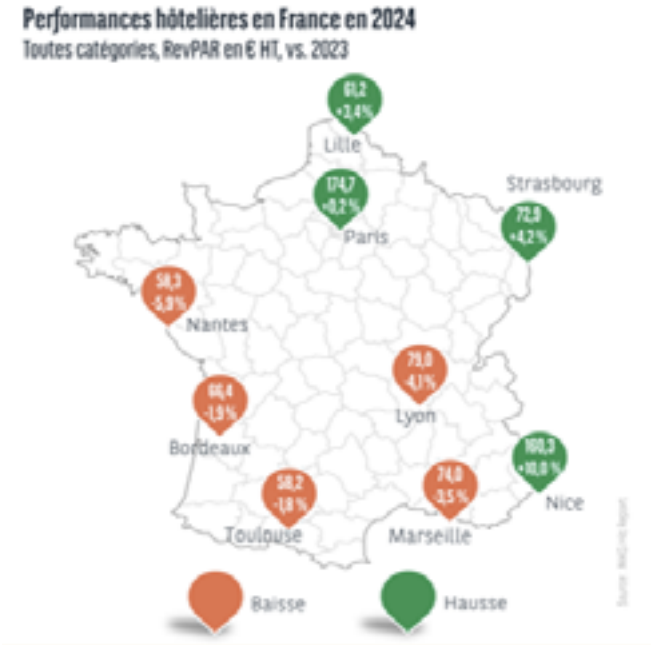


Figure 10 - Source : BNPP Real Estate

2. Investissements

En 2024, l'investissement dans l'hôtellerie a atteint 2,7 milliards d'euros, enregistrant une hausse de 25 % par rapport à 2023, dont 700 millions d'euros engagés au cours du quatrième trimestre. Cette performance fait de 2024 la meilleure année pour l'hôtellerie depuis 2016, confirmant l'attrait renouvelé de ce secteur auprès des investisseurs.

L'hôtellerie a représenté 18 % du total des investissements en immobilier d'entreprise sur l'année, portée par le retour des investisseurs étrangers, notamment américains et asiatiques, qui ont conclu plusieurs transactions d'envergure dépassant les 100 millions d'euros

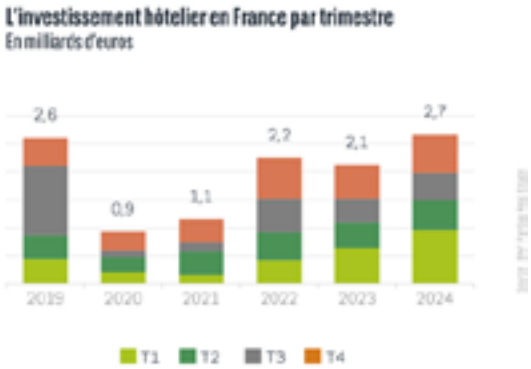


Figure 11 - Source : BNPP Real Estate

La répartition géographique des investissements montre une prédominance de l'Île-de-France, qui a concentré près de 1,7 milliard d'euros, soit 65 % des montants engagés, tandis que les régions ont capté 35 % des investissements, totalisant 940 millions d'euros.

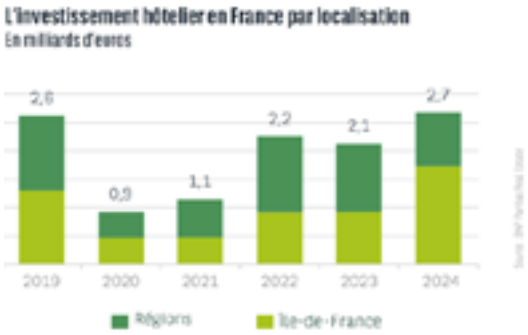


Figure 12 - Source : BNPP Real Estate

Aestiam
Placement Pierre

L'ESSENTIEL **EN CHIFFRES**

AU 31/12/2024

	Global	Par part
Capital souscrit	166 234 194 €	153,00 €
Nombre de parts	1 086 498	
Nombre d'associés	8 528	
Valeur vénale / Expertise	363 952 910 €	334,98 €
Valeur de réalisation	313 606 260 €	288,64 €
Valeur de reconstitution	378 150 129 €	348,04 €
Prix de souscription		350,00 €
Capitalisation *(basée sur le prix de souscription au 31/12)*	380 274 300 €	
Prix de souscription moyen pondéré		350,00 €
Prix de retrait		315,00 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2024 (1)		300,67 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2024 (2)		266,86 €
Bénéfice (3)	17 032 938 €	15,70 €
Distribution de dividendes 2024 (3)	17 574 223 €	16,20 €
Versement exceptionnel sur la plus-value	1 792 722 €	1,65 €
Report à nouveau *(après affectation du résultat 2024)*	4 667 508 €	4,30 €
Surface en m²	165 695 m²	
Nombre de lignes du patrimoine	150	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM	90,38 %	
Taux d'occupation physique	78,42 %	
Rendement global immobilier (4)	4,37 %	
Taux de distribution 2024 *(méthode ASPIM)*	5,40 %	
Taux de Rendement Interne (TRI) (5) 5 ans	3,16 %	
TRI 10 ans	6,80 %	
TRI 15 ans	7,14 %	
TRI 20 ans	9,78 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2024 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 95,45 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2024 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 84,72 %

(3) Base de 1 084 829 parts en jouissance sur toute l'année

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

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

MARCHÉ DES PARTS

I. SITUATION DU CAPITAL

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été créée le 22 Avril 1986 par la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT.

La gérance de la SCPI avait été confiée à la société PLACEMENT PIERRE GESTION. Celle-ci a fusionné avec la Société de Gestion FONCIA PIERRE puis a changé sa dénomination sociale le 2 janvier 1998 pour devenir FONCIA PIERRE GESTION.

A l'occasion de l'ouverture au public de la SCPI, la note d'information de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a reçue de la COB le Visa numéro 86-25 en date du 31 mai 1986.

Le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été clôturé le 30 mars 1990, le capital nominal a été porté à 249 999 000 Francs (soit 38 112 101,86 €). La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1, société à capital fixe est ensuite devenue une société à capital variable suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 1994. Puis, suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 54 412,14 € et s'est établi à 38 166 514 €, représenté par 166 666 parts de 229 €. La totalité des capitaux collectés s'élevait à 49 455 037 € prime d'émission comprise, représentant 166 666 parts sociales détenues par 3 515 associés au 31 décembre 2001.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2002, les associés de la SCPI ont approuvé la réduction du capital préalable à l'opération de fusion ramenant la valeur nominale de la part de 229 € à 153 €, en contrepartie le compte de réserves indisponibles a été doté de 12 666 616 €. Les associés ont adopté l'opération de fusion-absorption avec la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2, par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 absorbe la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2.

La SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 qui avait été créée le 27 septembre 1989 avait elle-même clôturé sa dernière augmentation de capital le 31 décembre 1996 et était devenue une société à capital fixe depuis le 23 juin 1997. Le capital nominal de 38 205 764 € était représenté par 156 581 parts de 244 € détenu par 1 753 associés au 31 décembre 2001. La totalité des capitaux collectés s'élevait à cette date à 48 372 995,98 € prime d'émission comprise, représentant 156 581 parts sociales.

Cette dernière a été dissoute de plein droit et la totalité de son patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 lors de la fusion.

Suite à cette fusion, le nouveau capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT1 clôturé au 21 juin 2002 est de 47 007 567 € par la création de 140 573 parts nouvelles entièrement libérées d'une valeur nominale de 153 € chacune.

Enfin, la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT1 est redevenue une SCPI à capital fixe suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2003. Au 31 décembre 2014, le nombre total de parts était de 307 239 détenues par 3 544 associés.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2015, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI FININPIERRE (Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2015) et ROCHER PIERRE 1 (Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2015), par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a absorbé ces deux SCPI.

Ces dernières ont été dissoutes de plein droit, et il n'a été procédé à aucune opération de liquidation étant donné que la totalité de leur patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 et à cette date les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée PLACEMENT PIERRE.

Lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2015, il a été approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant de 22 950 000 € pour le porter de 112 425 777 € à 135 375 777 € par la création de 150 000 parts nouvelles au nominal de 153 €.

Après clôture des opérations de fusion au 15 septembre 2015, et à la suite de la faculté pour les associés des SCPI FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1 d'user de leur droit à soulte, le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE s'établit au 30 septembre 2015 à 112 425 777 €, soit 734 809 parts d'une valeur nominale de 153 € chacune détenues par 6 554 associés.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2018, les associés ont approuvé le passage en capital variable de PLACEMENT PIERRE.

Changement de dénomination

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

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2020, les associés ont approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée Aestiam Placement Pierre.

Au 31 décembre 2024, le capital est de 166 234 194 €, il est divisé en 1 086 498 parts de 153 € de nominal. Le capital est réparti entre 8 528 associés, les parts étant détenues à hauteur de 67 % par des personnes physiques et 33 % par des personnes morales.

Évolution du capital sur les 5 dernières années						
Date de création : 22/04/1986			Nominal de la part : 153 €			
Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux collectés nets sur l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
2020	162 586 674 €	8 793 400 €	1 062 658	8 494	1 478 137 €	350 €
2021	164 400 183 €	4 148 550 €	1 074 511	8 453	881 874 €	350 €
2022	165 084 552 €	1 565 550 €	1 078 984	8 476	1 704 636 €	350 €
2023	166 234 194 €	2 629 900 €	1 086 498	8 469	923 720 €	350 €
2024	166 234 194 €	0 €	1 086 498	8 528	184 555 €	350 €

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

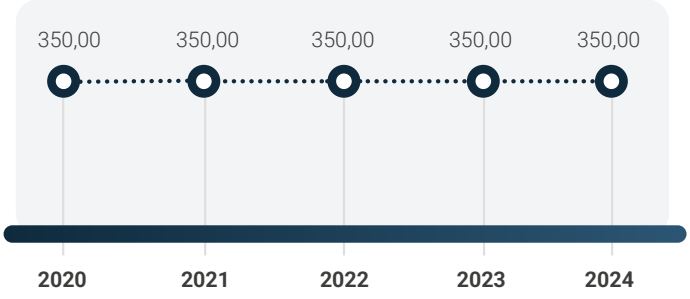
Au cours de l'exercice 2024, le prix de souscription est de :

du 1er Janvier au 31 Décembre 2024	
Valeur nominale	153,00 €
Prime d'émission	197,00 €
PRIX DE SOUSCRIPTION	350,00 €

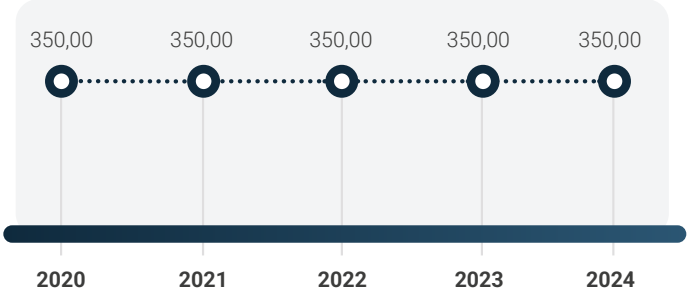
Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années					
	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Variation du prix de souscription	-	-	-	-	
Variation	- %				
Prix moyen pondéré de la part	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Variation de prix moyen pondéré*	-	-	-	-	
Variation totale	- %				

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

Prix de souscription net acquéreur au 31/12 (en €)



Prix moyen pondéré de la part (en €)



III. MODALITÉS DE RETRAIT DES PARTS

A.Retrait avec intervention de la Société de Gestion

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

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du bulletin de retrait prévu à cet effet dûment complété et signé.

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

Les parts remboursées sont annulées. Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

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

Conformément à l'article 8 des statuts :

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

- 01/01/24 au 31/12/24 : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur 350 € diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 10 % soit 35,00 €, soit une valeur de retrait de 315,00 € par part.

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

- Soit il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreur 12 mois après leur inscription conformément à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :
  - information de l'AMF par la société de gestion ;
  - convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L214-114 du Code Monétaire et Financier.

B.Retrait sans intervention de la société de gestion

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

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

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

IV. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2024, il a été enregistré la souscription de 5 273 parts au nominal de 153 € et le retrait de 5 273 parts.

Au 31 décembre 2024, il y a 23 886 parts concernés par des demandes de retrait non satisfaites.

Évolution des conditions de retrait sur les 5 dernières années

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens
2020	21 801	2,10 %	-
2021	16 143	1,52 %	19 616
2022	47 111	4,37 %	-
2023	18 878	1,75 %	8 520
2024	5 273	0,48 %	23 886

LE PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI Aestiam Placement Pierre se compose au 31 décembre 2024 de 150 actifs immobiliers représentant une surface totale de 165 695 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 343 901 608 €.

BPCE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2024 à 363 952 910 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2024 c'est-à-dire sans tenir compte des cessions détaillées au point II ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 363 952 910 € en 2024 contre 365 248 070 € en 2023, faisant ainsi apparaître un retrait de 0,35 %.

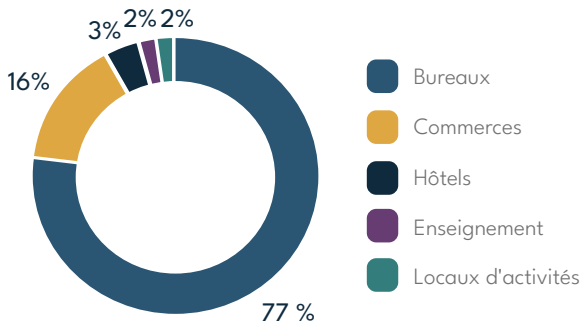
Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90 % ou 7,50 % (selon la taxe régionale), 12,50 % pour la Belgique, 6,0 % pour l'Allemagne et 7,0 % pour le Luxembourg de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

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

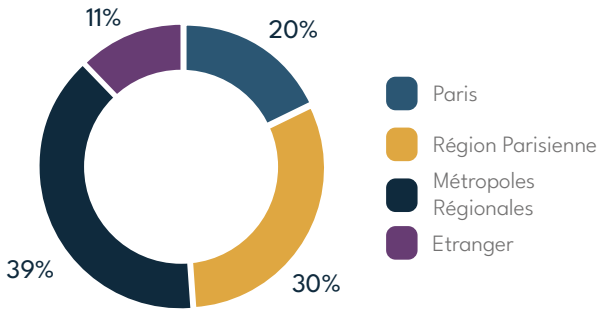
Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)

	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	Total
BUREAUX	41 114 000 € 11 %	86 047 970 € 24 %	120 685 000 € 33 %	31 465 000 € 9 %	**279 311 970 € 77 %**
COMMERCES	28 850 800 € 8 %	16 530 000 € 4 %	12 820 000 € 4 %		**58 200 800 € 16 %**
HÔTELS			1 964 000 € 0,5	9 457 440 € 2,5 %	**11 421 440 € 3 %**
ENSEIGNEMENT	2 187 500 € 0,5 %		6 130 000 € 1,5 %		**8 317 500 € 2 %**
ACTIVITE PARKING	20 000 € NS	6 141 200 € 2 %	540 000 € NS		**6 701 200 € 2 %**
TOTAL	**72 172 300 € 20 %**	**108 719 170 € 30 %**	**142 139 000 € 39 %**	**40 922 440 € 11 %**	**363 952 910 100 %**

Répartition sectorielle



Répartition géographique



RÉPARTITION DU PATRIMOINE

77 %
Bureaux

16 %
Commerces

3 %
Hôtellerie

2 %
Enseignement

2 %
Activités







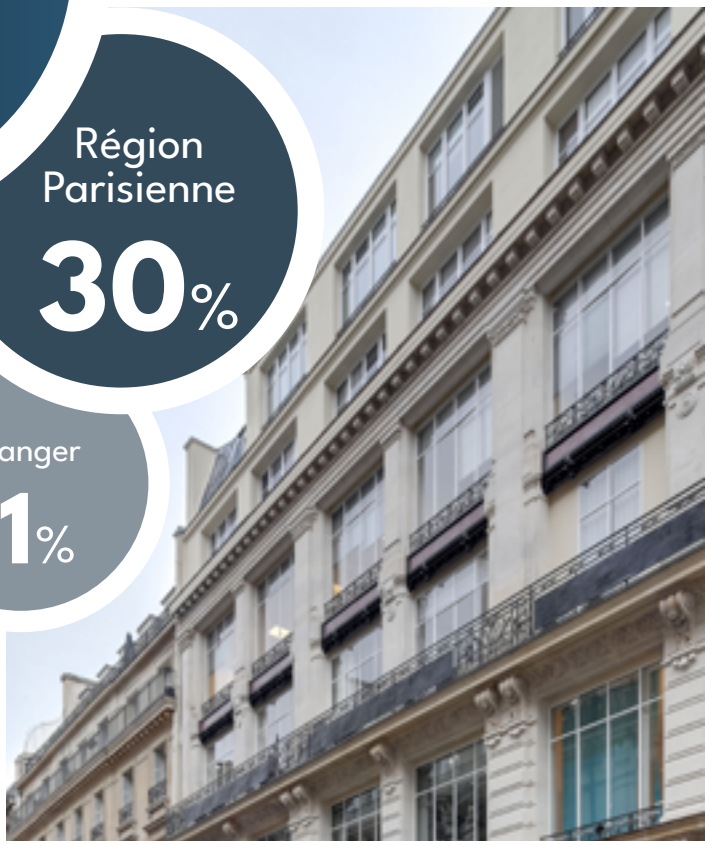
Métropoles Régionales **39 %**

Région Parisienne **30 %**

Paris **20 %**

Étranger **11 %**







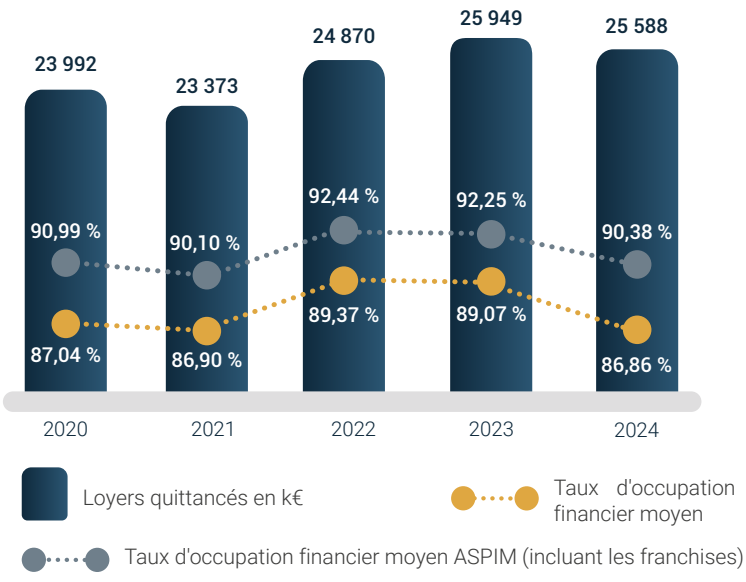
II. GESTION LOCATIVE

Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers théoriques 100%	26 607 851	26 415 616	27 828 097	29 132 799	29 457 507
Loyers quittancés	23 992 271	23 372 511	24 869 970	25 948 584	25 587 681
Variation		- 2,58 %	+ 6,41 %	+ 4,34 %	- 1,39 %
Franchise Covid-19	- 833 093	- 416 774	-	-	285 873
Taux d'occupation financier moyen ASPIM	90,99 %	90,10 %	92,44 %	92,25 %	90,38 %

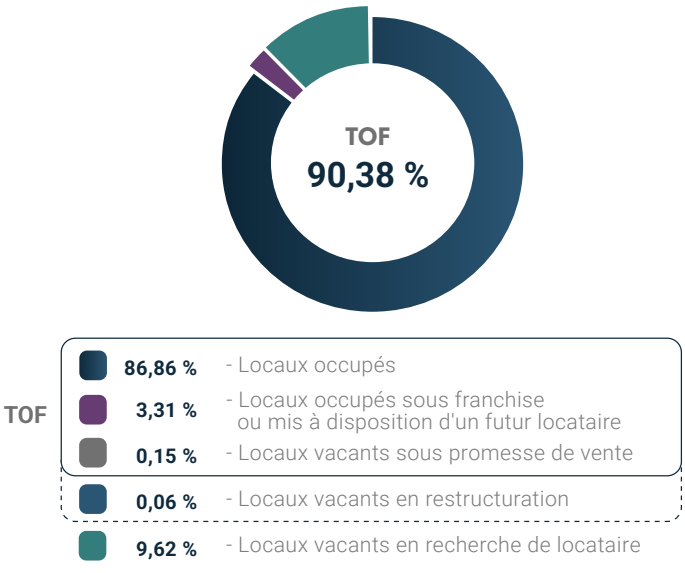
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2023 et 2024				
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2023	94,03 %	91,90 %	91,62 %	91,47 %
2024	92,28 %	92,77 %	88,54 %	87,85 %

Les surfaces libres représentent au 31/12/2024, 36 392 m² sur un total de 165 695 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

Évolution annuelle des loyers quittances & du taux d'occupation financier



Taux d'occupation financier moyen 2024



III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

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

2. Cessions

4 cessions réalisées lors de l'exercice 2024 :				
Cédé le	Adresse	Surface	Typologie	Montant en € net vendeur
24/06/2024	Millénaire Bât 16 MONTPELLIER (34)	693 m²	Bureaux	0,90 M€
30/09/2024	141 avenue de Verdun ISSY LES MOULINEAUX (92)	562 m²	Bureaux	4,65 M€
07/11/2024	Domaine de Pissaloup TRAPPES (78)	3	Parkings	0,03 M€
16/12/2024	2/4 rue de Bone ANTONY (92)	2 152 m²	Bureaux	2,93 M€
			TOTAL	**8,51 M€**

TRAVAUX

I. PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS SUR L'ANNÉE

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

Le montant de la "provision pour gros entretien" s'élève à 2 061 600 € au 31 décembre 2024, après une dotation de 1 903 600 € et une reprise de 2 042 382 € sur l'exercice.

Les dépenses de gros entretiens réellement engagées en 2024 représentent un montant de 814 411 €.

Le poste «charges d'entretien du patrimoine locatif» représente un montant de 413 296 €.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2024 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2024

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT en k€
41000041 & 41000049	Nice Gare - avenue thiers - 06000 NICE	Solde des travaux de rénovation du 4ème étage et réalisation des travaux de remise en état avant relocation d'un lot du 5ème étage avec remplacement des ventilo-convecteurs, réfection des sanitaires et création de sanitaires PMR (travaux immobilisés pour un montant de 174 K€)	311 K€
41000091	Parc d'Activité - 8308 CAPELLEN - LUXEMBOURG	Solde des travaux de remise en état des locaux One Life et honoraires de bureau d'études	130 K€
02000088	156-200 rue Denis Papin - 76360 BARENTIN	Participation du Bailleur aux travaux d'isolation réalisés par le Greta travaux immobilisés)	120 K€
02000085	17 rue du Président Kruger - 92400 COURBEVOIE	Travaux de réfection partielle de la toiture avec remplacement de tuiles, des chéneaux et création de trop plein. Installation de lignes de vie pour sécurisation de la toiture	109 K€
41000026	Parc Club du Perray -3 rue de la Rainière - 44077 NANTES	Remise en état avec amélioration du système de CVC et remplacement de pavés lumineux par des dalles LED (travaux immobilisés)	81 K€
41000089	2/4 avenue Galilée - Verdauja - 31130 BALMA	Solde honoraires du bureau d'études pour création colonne montante (travaux immobilisés pour un montant de 4 KE), pose d'une cloison coupe-feu séparative de lot evec installation d'une armoire électrique et pose de sous-compteurs avant relocation lots vacants, travaux sur climatisation et ventilo-convecteurs et remise en état des brises vues des deux bâtiments	67 K€
44000053	29 rue Taitbout - 75009 PARIS	Travaux de peinture avant relocation et installation d'une climatisation réversible dans lot vacant (travaux immobilisés pour un montant de 40 KE)	50 K€
41000033	Europarc - 13 rue Augustre Perret - 94000 CRETEIL	Installation d'une climatisation réversible (travaux immobilisés)	49 K€
44000034	L'EDISON - 43 boulevard Vauban - 78280 GUYANCOURT	Travaux de copropriété : remplacement des deux ascenseurs (appels de fonds)	40 K€
41000094	Le Shamrock - 32 avenue du Pavé Neuf - 93160 NOISY LE GRAND	Remplacement du contrôle d'accès, de la centrale d'alarme, de commpresseur, audit du système de climatisation- chauffage, audit des transformateurs et séparation du réseau haute-tension	40 K€
FP000105	1/1bis route de Gisy - 91570 BIEVRES	Réfection partielle de la toiture	35 K€
44000051	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres - 92100 BOULOGNE	Remplacement portes lots de bureaux, reprise étanchéité dans lot privatif, travaux de copropriété : remplacement canalisation immeuble	34 K€
41000008	Les Bureaux de Corinthe - Boulevard Vincent Delpuech - 13006 MARSEILLE	Réfection d'un lot vacant avant relocation	31 K€
41000023	Le Zodiaque - ZAC du Canal - 31400 TOULOUSE	Travaux de copropriété : réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse (appels de fonds)	24 K€
02000086	Green Side, 400 avenue Roumanille - 06410 BIOT	Traitement d'infiltrations en façade de l'immeuble	21 K€
FP000129	Schloss Krickenbeck - NETTETAL - ALLEMAGNE	Solde des travaux de réfection des canalisations du château avec chemisage par de la résine et remplacement de chaudières avec transformation d'eau chaude pour améliorer la performance énergétique (travaux immobilisés pour un montant de 9 818 €)	19 K€

Nice Gare - avenue Thiers | NICE

Dans cet immeuble en copropriété, dans lequel la SCPI Aestiam Placement Pierre possède les étages 3, 4, 5 et 6, la société de gestion a réalisé les travaux de remise en état avant relocation d'un lot de 237 m² au cinquième étage, avec remplacement des ventilo-convecteurs, réfection du palier et des sanitaires avec création de sanitaires handicapés. Ces locaux sont loués comme ceux du troisième et quatrième étage à la Régie des Transports Niçois. La SCPI a réglé un montant total de travaux de 310 995 Euros hors taxes intégrant le solde des travaux du quatrième étage réalisés en 2023, dont 174 000 Euros de travaux immobilisés.





Capellen 2 - 38/40 Parc d'activité de Capellen | LUXEMBOURG

Dans cet immeuble de bureaux en pleine propriété d'une superficie totale de 8 069 m², la SCPI Aestiam Placement Pierre a participé à des travaux de remise en état des locaux occupés par la société THE ONE LIFE COMPANY, prévus dans un avenant régularisé en 2021, pour un montant hors taxes de 130 K€.

156/200 rue Denis Papin | BARENTIN

Dans ce site composé de deux bâtiments en pleine propriété d'une superficie de 1 258 m² loué au GRETA, la SCPI Aestiam Placement Pierre a participé à la réalisation par le locataire de travaux d'isolation visant à améliorer la performance énergétique, pour un montant de 120 000 Euros (travaux immobilisés).



RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 17 032 938 € soit 15,70 € par part pour 1 084 829 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une part en jouissance sur l'année entière, est de 16,20 € en 2024 auquel est ajouté un complèment de dividende de 1,65 € prélèvé sur la réserve spéciale des plus-values, étant précisé qu'il a été déduit des versements aux associés le montant de l'impôt sur les revenus allemands, luxembourgeois et belges versés pour votre compte à savoir 0,27 € par part.

Ainsi, une reprise de 541 285 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affection du résultat 2024.

Le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2024 à la somme de 4 667 509 €, soit 4,30 € par part sur une base de 1 086 498 parts au 31 décembre 2024.

Répartition du résultat de l'exercice sur 2024	
Résultat de l'exercice 2024	17 032 938 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2023	5 208 794 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	- €
RÉSULTAT DISPONIBLE	**22 241 732 €**
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 16,20 € par part en jouissance sur l'année entière	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2024	**- 17 574 223 €**
Report à nouveau après affectation du résultat	4 667 509 €

Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)

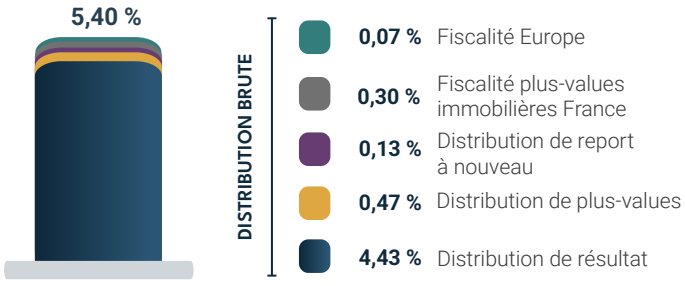
	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende	16,20	16,20	16,20	16,20	16,20***
Versement exceptionnel sur la plus-value	0,51	1,32	1,32	1,32	1,65
TDVM*	4,77 %	5,01 %			
TD**		5,01 %	5,05 %	5,01 %	5,40 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Prix de souscription au 1er janvier	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	5,74	4,77	4,89	4,79	4,30

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

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

**** dont 0,27 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.*

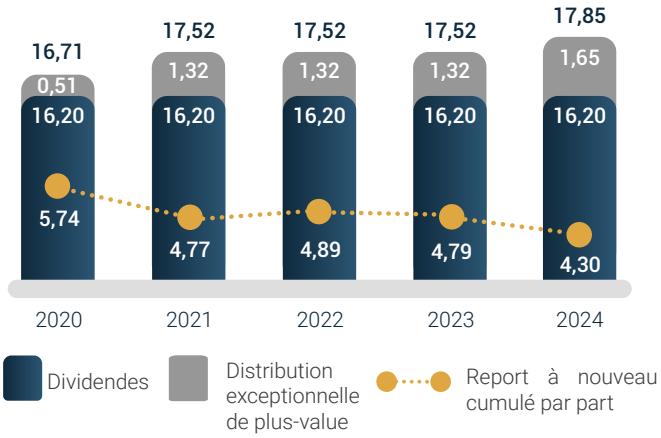
Taux de distribution



	par part en €
Acompte courant	16,20 €
Fiscalité Europe	0,27 €
Acompte versé	**15,93 €**
Distribution de plus-values	1,65 €
Fiscalité + values immobilières France*	1,05 €

** Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant leur est versé.*

Évolution du dividende & du report à nouveau (en € par part)



Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

Les éléments de l'exercice 2024 sont établis pour 1 084 829 parts en jouissance (moyenne annuelle). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.	2020		2021		2022		2023		2024	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
Produits										
Recettes locatives brutes	22,35	99,25%	21,60	98,94%	23,28	99,06%	24,17	98,13%	23,85	99,00%
Produits financiers avant prélèvements	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,01	0,02%
Produits divers	0,17	0,75%	0,23	1,06%	0,22	0,94%	0,46	1,87%	0,24	0,98%
TOTAL PRODUITS	**22,51**	**100 %**	**21,83**	**100%**	**23,50**	**100%**	**24,63**	**100,00%**	**24,10**	**99,96%**
Charges										
Charges externes										
Commission de gestion	2,33	10,35%	2,33	10,69%	2,40	10,20%	2,56	10,41%	2,42	10,06%
Autres frais de gestion	1,13	5,00%	1,38	6,32%	1,78	7,57%	1,94	7,88%	1,84	7,61%
Entretien du patrimoine	0,28	1,22%	0,67	3,06%	1,14	4,86%	0,94	3,81%	0,75	3,11%
Charges locatives non récupérables	2,12	9,40%	2,24	10,27%	1,92	8,17%	2,06	8,37%	2,27	9,40%
SOUS TOTAL	**5,85**	**25,97%**	**6,63**	**30,35%**	**7,24**	**30,80%**	**7,50**	**30,47%**	**7,28**	**30,19%**
Autres charges										
Amortissements nets du patrimoine	0,01	0,03%	0,01	0,03%	0,01	0,06%	0,03	0,12%	0,03	0,12%
Autres amortissements nets	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	0,60	2,67%	-0,03	-0,14%	-0,25	-1,06%	-0,14	-0,56%	-0,13	-0,53%
Autres provisions nettes	0,55	2,45%	0,01	0,07%	0,17	0,74%	1,13	4,57%	1,21	5,04%
SOUS TOTAL	**1,16**	**5,11%**	**-0,01**	**-0,05%**	**-0,07**	**-0,30%**	**1,02**	**4,13%**	**1,11**	**4,59%**
TOTAL CHARGES	**7,01**	**31,12%**	**6,62**	**30,30%**	**7,17**	**30,50%**	**8,52**	**34,60%**	**8,38**	**34,77%**
RÉSULTAT COURANT	15,51	68,88%	15,22	69,70%	16,33	69,50%	16,10	65,40%	15,72	65,23%
Report à nouveau	6,58	29,23%	5,80	26,57%	4,81	20,48%	4,95	20,09%	4,80	19,92%
Variation du report à nouveau	1,07	4,75%	-0,62	-2,84%	-0,96	-4,07%	0,16	0,64%	-0,10	-0,39%
Variation autres réserves	0,02	22,88%	1,13	5,16%	-0,22	-0,92%	-0,33	-1,35%	-0,02	-0,09%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	**16,20**	**71,93%**	**16,20**	**74,20%**	**16,20**	**68,93%**	**16,20**	**65,79%**	**16,20**	**67,21%**
Distribution exceptionnelle	0,51	2,28%	1,32	6,04%	1,32	5,62%	1,32	5,36%	1,65	6,85%
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	**16,71**	**74,21%**	**17,52**	**80,24%**	**17,52**	**74,55%**	**17,52**	**71,14%**	**17,85**	**74,06%**

Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2023	Variation 2024	Total au 31/12/2024
+ Fonds collectés	**315 605**	**185**	**315 790**
+ Cession d'immeubles	**95 132**	**7 321**	**102 452**
+ Emprunts	**49 000**	**-**	**49 000**
- Reconstitution R.A.N	-1 320	-	-1 320
- Commissions de souscription	-17 915	-187	-18 103
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	-435 069	-524	-435 593
- Frais d'acquisition	-13 015	-	-13 015
- Frais bancaires	-637	-33	-671
Somme restant à investir	-8 219	6 760	-1 459

Évolution du patrimoine de la société (en €)					
Valeur de la société en	2020	2021	2022	2023	2024
Capitaux propres au 31 décembre	288 630 097 271,61	290 386 289 270,25	290 645 345 269,37	292 468 659 269,18	291 493 358 268,29
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	366 986 878 345,35	380 298 714 353,93	389 200 662 360,71	370 584 573 341,08	363 952 910 334,98
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	326 653 208 307,39	329 232 085 306,40	334 284 847 309,81	315 919 202 290,77	313 606 260 288,64
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	388 037 286 365,16	392 629 344 365,40	403 366 182 373,84	381 370 671 351,01	378 150 129 348,04

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

	Article D.441 I.1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées					153					900
Montant total des factures concernées HT (en K€)	14	37	29	206	286	411	415	858	5 049	6 733
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,1%	0,4%	0,3%	2,1%	2,9%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						1,2%	1,3%	2,6%	15,2%	20,3%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre de factures exclues	N/A					N/A				
Nombre total des factures exclues	N/A					N/A				
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)										
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs					Paiement à réception des factures par le client				

TRÉSORERIE ET ENDETTEMENT

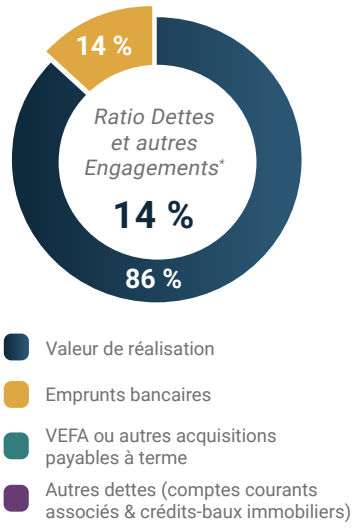
Au 31 décembre 2024, elle s'établit à 11 169 779 € avant versement de la distribution du 4ème trimestre 2024 pour 4 399 634 € et le versement exceptionnel sur la plus-value de 1 792 722 €.

Par ailleurs, la SCPI dispose d'autorisation d'emprunt d'un montant global de 55 M€ qui est utilisée à hauteur de 49 M€ au 31 décembre 2024, notamment dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers.

Recours à l'emprunt

La SCPI Aestiam Placement Pierre est autorisée, conformément à la 7ème résolution approuvée en Assemblée Générale du 25 juin 2024 à emprunter à hauteur de 30 % maximum de la capitalisation de la SCPI. Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation. Au 31 décembre 2024, les emprunts représentent 12,89 % de la capitalisation de la SCPI.

Par ailleurs, le levier AIFM selon la méthode brute et le levier AIFM selon la méthode de l'engagement s'élèvent respectivement à 115,14 % et 111,70 % au 31 décembre 2024.



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



20 rue la Boétie - 75008 PARIS

RÉGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI Aestiam Placement Pierre comprennent :

Les revenus fonciers, qu'ils soient de source française, allemande (depuis 2016), luxembourgeoise (depuis 2017) ou belge (depuis 2020) sont issus des loyers provenant de la location des immeubles, après imputation de diverses charges tels que les frais de gérance, les charges d'intérêt d'emprunt et l'imposition foncière.

En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus d'Allemagne par la SCPI Aestiam Placement Pierre ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale française. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt. En vertu de la Convention fiscale franco-luxembourgeoise du 1er avril 1958, les revenus locatifs perçus par la SCPI Aestiam Placement Pierre ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables au Luxembourg. Néanmois, ces revenus doivent faire l'objet d'une déclaration à l'administration fiscale française. Dès lors, afin d'éviter la double imposition, le montant de l'impôt payé au Luxembourg sera imputé sur le montant de l'impôt sur le revenu français. Par ailleurs, en vertu de la Convention fiscale franco-belge du 26 décembre 1964, les revenus locatifs perçus de Belgique par la SCPI Aestiam Placement Pierre ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Belgique. Néanmoins, ces revenus doivent faire l'objet d'une déclaration à l'administration fiscale française. Dès lors, afin d'éviter la double imposition, le montant de l'impôt payé en Belgique sera imputé sur le montant de l'impôt sur le revenu français.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2024				
En k€	Français	Allemand	Luxembourg	Belge
Revenu brut	21 354	343	1 867	689
Charges déductibles	-5 707	-98	-606	-994
Intérêts d'emprunt	-1 447	-	-	-
Revenu net	14 199	245	1 262	-305
Soit par part en pleine jouissance (en €)	13,09	0,23	1,16	-0,28
Soit un total par part en pleine jouissance (en €)	**14,20**			
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0,04	0,21	-

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

II. PERSONNES MORALES

en k€	2024
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	17 033
Réintégrations	2 638
Déductions	-4 399
Plus value de cessions	2 599
Résultat fiscal	**17 871**
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	16,47
Résultat foncier de source allemande	0,23
Impôt redevable en Allemagne	0,04
Résultat foncier de source luxembourgeoise	1,16
Impôt redevable en Luxembourg	0,21
Résultat foncier de source belge	-0,28
Impôt redevable en Belgique	0,00

Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) (1)	12,79	14,08	14,75	12,93	13,09
Produits financiers brut	-	-	-	-	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) (1)	14,29	13,37	13,43	14,46	16,47
(1) Revenus fonciers de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	0,03	0,21	0,21	0,24	0,23
Impôt redevable en Allemagne	0,005	0,03	0,03	0,04	0,04
(1) Revenus fonciers de source luxembourgeoise ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt francais	0,18	1,06	1,05	1,05	1,16
Impôt redevable au Luxembourg	0,06	0,19	0,19	0,19	0,21
(1) Revenus fonciers de source belge	0,08	0,27	0,57	-0,06	-0,28
Impôt redevable en Belgique	0,02	0,08	0,17	-	-

3

COMPTES DE L'EXERCICE
AU 31/12/2024



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 29

ÉTAT DU PATRIMOINE 30

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 31

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 32

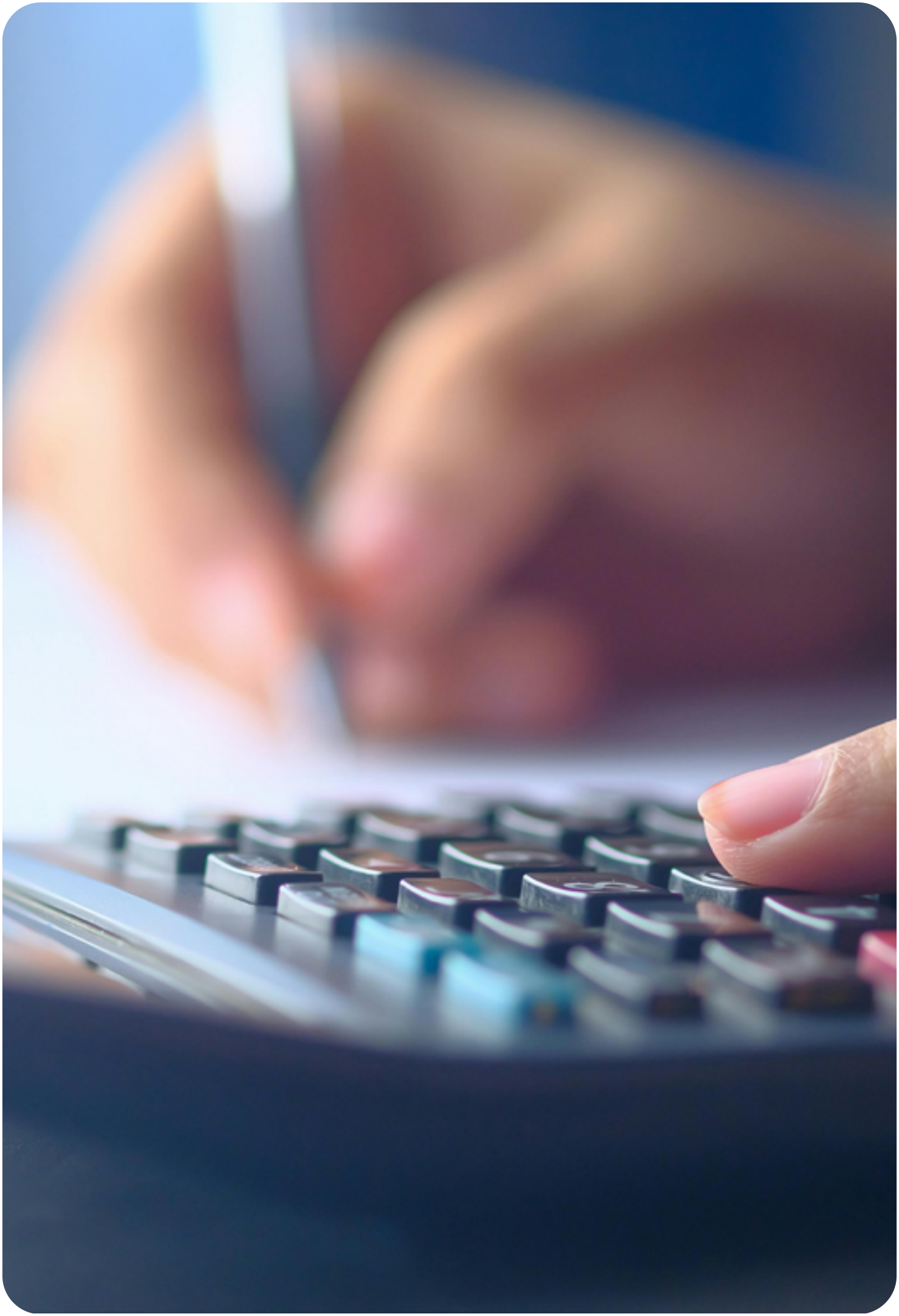
ANNEXES 33

DÉTAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE 42

DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT 44



2-4 avenue de Galilée - 31130 BALMA



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

PRÉSENTATION DES COMPTES

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

L'ÉTAT DU PATRIMOINE

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

LE COMPTE DE RÉSULTAT

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

L'ANNEXE

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

État du patrimoine au 31 décembre 2024

en k€	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	33	-	33	-
Amortissements concessions	-29		-28	
Constructions sur sol d'autrui	533	-	533	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-200		-194	
Terrains et constructions locatives	343 623	363 953	349 025	370 585
Amortissement de constructions locatives	-58		-33	
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-2 062		-2 200	
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	**341 840**	**363 953**	**347 134**	**370 585**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF C	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF NC	-	-	-	-
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	**-**	**-**	**-**	**-**
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	391	391	356	356
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	9 043	9 043	7 056	7 056
Autres créances	464	464	467	467
Provision pour dépréciation des créances	-4 006	-4 006	-2 684	-2 684
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	11 170	11 170	7 770	7 770
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**17 062**	**17 062**	**12 965**	**12 965**
Passifs d'exploitation				
Dettes financières	-54 063	-54 063	-54 266	-54 266
Dettes d'exploitation	-1 977	-1 977	-2 280	-2 280
Dettes diverses	-11 166	-11 166	-10 834	-10 834
Provisions pour risques et charges	-111	-111	-116	-116
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**-67 318**	**-67 318**	**-67 496**	**-67 496**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-91	-91	-135	-135
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	**-91**	**-91**	**-135**	**-135**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**291 493**		**292 469**	
Valeur estimée du patrimoine		**313 606**		**315 919**

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2024				
en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	186 682	-	807	187 489
Capital remboursé	-20 448	-	-807	-21 255
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	98 912	-	1 039	99 950
Primes d'émission remboursée	-19 743	-	-854	-20 597
Primes de fusion	65 230	-	-	65 230
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	-32 119	-	-231	-32 349
Prélèvement sur prime de fusion	-8 442	-	-	-8 442
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	5 948	-1 428	1 405	5 925
Réserves	12 667	-	-	12 667
Report à nouveau	5 312	-103	-	5 209
Résultat de l'exercice	17 293	-17 293	17 033	17 033
Acomptes sur distribution	-17 396	17 396	-17 574	-17 574
Acomptes sur distribution plus value	-1 428	1 428	-1 793	-1 793
TOTAL GENERAL	292 469	-	-975	291 493

Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2024

en k€	31/12/2024	31/12/2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	25 588	25 949
Loyers incidence Covid	286	-
Charges refacturées	7 268	7 213
Produits annexes	253	479
Reprise de provision pour gros entretien	2 042	2 168
Transfert de charges immobilières	11	44
TOTAL I (produits immobiliers)	**35 448**	**35 853**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-7 268	-7 213
Travaux de gros entretien	-814	-1 007
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-413	-362
Dotation aux provisions pour gros entretien	-1 904	-2 020
DAP des placements immobiliers	-31	-31
Autres charges immobilières	-2 045	-1 851
TOTAL II (charges immobilières)	**-12 475**	**-12 484**
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	**22 973**	**23 368**
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	10	14
Reprise de provisions pour créances douteuses	172	240
Reprise de provisions pour risque	20	153
Transferts de charges d'exploitation	359	1 110
TOTAL I (produits d'exploitation)	**561**	**1 516**
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	-2 629	-2 753
Charges d'exploitation de la société	-631	-720
Charges prélevées sur capitaux propres	-359	-1 110
Diverses charges d'exploitation		
Dotation aux amortissements d'exploitation	-10	-14
Dotation aux provisions d'exploitation	-15	-53
Dépréciation des créances douteuses	-1 495	-1 550
TOTAL II (charges d'exploitation)	**-5 139**	**-6 199**
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)	**-4 578**	**-4 683**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	6	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (produits financiers)	**6**	**-**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 371	-1 408
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (Charges financières)	**-1 371**	**-1 408**
Résultat financier C = (I+II)	**-1 366**	**-1 408**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	4	16
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
TOTAL I (produits exceptionnels)	**4**	**16**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	**-**	**-**
Résultat exceptionnel D = (I+II)	**4**	**16**
Résultat net (A+B+C+D)	**17 033**	**17 293**

ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2024 dont le total est de 291 493 K€ dégageant un bénéfice de 17 033 K€.

- L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication «non applicable» remplace les états «Néant» et est une information en elle-même.

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

I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C- Commissions versées à la société de gestion :

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

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

A compter de 2019, une commission d'arbitrage des actifs immobiliers est également versée à la société de gestion en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cession d'actif immobilier.

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

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

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

1.2 Evaluation des immeubles

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

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

1.3 Plan pluriannuel d'entretien

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante. Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

La situation de la provision pour gros entretien est la suivante au 31/12/2024 :

en k€	Montant provision au 31/12/2023	Dotation		Reprise		Montant au provision 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	
Dépenses prévisionnelles 2024	1 643				-1 643	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2025)	282		784		-240	825
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2026)	221		618		-105	735
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2027)	50		413		-50	413
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2028)	4		88		-4	88
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2029)						0
Total	2 200	-	1 904	-	-2 042	2 062

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

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

1.5 Valeur des terrains

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

II. INFORMATIONS SUR LES COMPTES

2.1 Mouvements de l'actif immobilisé

en k €	À nouveau au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Cession de droits	33	-	-	33
Immobilisations corporelles				
Terrains et immeubles	342 340	-	5 898	336 443
Constructions sur sol d'autrui	533	-	-	533
Agencements	6 663	506	-	7 169
Immobilisations financières				
Dépôts et cautionnements divers	356	66	30	391
TOTAL GENERAL	349 924	572	5 928	344 568

2.2 Liste des immeubles

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Bureaux					
02000003	34 QUAI DE MAGELLAN 44000 NANTES FRANCE	01/01/2015	100	969	1 200 000
02000008	12-14 RUE WOLFENBUTTEL 92310 SEVRES FRANCE	01/01/2015	100	927	783 000
02000011	QUARTIER DE LA GARE 45000 ORLEANS FRANCE	01/01/2015	50	1 205	1 547 829
02000013	45 BIS ROUTE DES GARDES 92190 MEUDON FRANCE	01/01/2015	100	684	1 028 000
02000020	1 RUE DU PRE SAINT GERVAIS 93500 PANTIN FRANCE	01/01/2015	100	824	1 390 000
02000023	LA GRANDE BORDE 31328 LABEGE FRANCE	01/01/2015	100	624	504 000
02000031	3 RUE NATIONALE 92100 BOULOGNE FRANCE	01/01/2015	100	158	220 000
02000042	34 AVENUE GAMBETTA 83400 HYERES FRANCE	01/01/2015	100	674	1 088 000
02000044	PARC DE BUSSEROLLES-BAT.ORCHIDEE 38240 MEYLAN ZIRST FRANCE	01/01/2015	100	1 490	1 311 000
02000052	90 RUE DE PARIS 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	01/01/2015	100	248	667 000
02000057	26 RUE DES CARMES 75005 PARIS FRANCE	01/01/2015	100	231	814 000
02000063	14 RUE SCANDICCI 93500 PANTIN FRANCE	01/01/2015	100	70	28 000

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
02000065	6-8 RUE WOLFENBUTTEL 92310 SEVRES FRANCE	01/01/2015	100	670	571 000
02000066	42 BOULEVARD GUIST'HAU 44000 NANTES FRANCE	01/01/2015	100	397	924 000
02000068	29 RUE TRONCHET 75008 PARIS FRANCE	01/01/2015	100	75	442 000
02000069	20 PLACE SALVADOR ALLENDE 59650 VILLENEUVE D'ASCQ FRANCE	01/01/2015	100	1 644	2 063 673
02000072	34 QUAI MAGELLAN 44000 NANTES FRANCE	01/01/2015	100	842	1 045 000
02000076	2 RUE DU GENERAL PACTHOD 74133 SAINT JULIEN EN GENEVOIS FRANCE	01/01/2015	100	43	138 000
02000082	12 RUE EDMOND MICHELET 93360 NEUILLY PLAISANCE FRANCE	01/01/2015	100	2 722	2 128 712
02000084	33 RUE DES CHARDONNERETS 93290 TREMBLAY EN FRANCE FRANCE	01/01/2015	100	803	813 000
02000085	17 RUE DU PRESIDENT KRUGER 92400 COURBEVOIE FRANCE	01/01/2015	100	1 281	5 550 000
02000086	IND. 400 AVENUE ROUMANILLE 06410 BIOT-SOPHIA ANTIPOLIS FRANCE	01/01/2015	100	1 671	2 962 540
02000087	3 RUE NATIONALE 2E ETAGE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	01/01/2015	100	467	1 268 000
02000088	156-200 RUE DENIS PAPIN 76360 BARENTIN FRANCE	01/01/2015	100	1 258	2 188 000
41000006	10 PLACE SALVADOR ALLENDE 59650 VILLENEUVE D'ASCQ FRANCE	16/01/1987	100	1 040	802 982
41000007	29 BD VINCENT DELPECH 13006 MARSEILLE FRANCE	30/01/1987	100	435	461 335
41000008	29 BD VINCENT DELPUECH 13006 MARSEILLE FRANCE	14/06/1988	100	527	626 759
41000010	131 RUE DE PARIS 91300 MASSY FRANCE	30/03/1987	100	1 712	3 120 744
41000011	2 RUE GIOTTO 31520 RAMONVILLE FRANCE	14/05/1987	100	1 006	1 522 998
41000012	989 RUE CROIX VERTE PROLONGEE 34100 MONTPELLIER FRANCE	26/06/1987	100	880	1 024 773
41000013	TRAVERSE DE LA PENNE 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE FRANCE	07/08/1987	100	722	734 991
41000015	136 BD HAUSSMANN 75008 PARIS FRANCE	27/11/1987	100	368	1 653 794
41000017	740 AVENUE DES APOTHICAIRES 34000 MONTPELLIER FRANCE	22/06/1988	100	311	289 841
41000018	20 RUE LOUIS GUERIN 69100 VILLEURBANNE FRANCE	30/12/1987	100	599	430 612
41000021	11 BD DE LA GRANDE THUMINE 13090 AIX EN PROVENCE FRANCE	23/03/1988	100	774	989 717
41000023	3 CHEMIN DU PALAY 31400 TOULOUSE FRANCE	12/10/1988	100	868	1 124 210
41000025	41 RUE SAINTE ANNE DE BARABAN 69441 LYON CEDEX FRANCE	27/10/1988	100	893	719 490
41000026	3 RUE DE LA RAINIERE 44077 NANTES CEDEX 03 FRANCE	28/11/1988	100	1 253	1 542 646
41000028	185 RUE LEON BLUM 34000 MONTPELLIER FRANCE	19/12/1988	100	1 602	2 465 165
41000029	68 COURS ALBERT THOMAS 69008 LYON FRANCE	29/12/1988	100	1 007	1 250 096
41000030	68 COURS ALBERT THOMAS 69008 LYON FRANCE	21/09/1989	100	511	657 620
41000031	RUE DU PROFESSEUR LAVIGNOLLE 33000 BORDEAUX FRANCE	31/12/1988	100	743	813 885
41000033	25 RUE AUGUSTE PERRET 94000 CRETEIL FRANCE	21/09/1989	100	742	1 173 994
41000036	7 BD LOUIS XIV 59000 LILLE FRANCE	30/11/1989	100	1 010	1 259 782
41000039	33 RUE DES CHARDONNERETS 93290 TREMBLAY EN FRANCE FRANCE	15/12/1989	100	777	1 126 043
41000040	11-13 CHEMIN DU VIEUX CHENE 38240 ZIRST MEYLAN FRANCE	28/12/1989	100	3 616	3 021 040
41000041	16 AVENUE THIERS 06000 NICE FRANCE	02/02/1990	100	1 041	1 826 436
41000042	AV. JR GUILIBERT DE LA LAUZIERE 13290 AIX LES MILLES FRANCE	28/12/1990	100	1 042	1 320 625
41000043	206 RUE DE GERLAND 69007 LYON FRANCE	01/07/1991	100	675	904 120
41000046	7 BD LOUIS XIV 59000 LILLE FRANCE	01/01/2002	100	923	1 173 857
41000049	16 AVENUE THIERS 06000 NICE FRANCE	01/01/2002	100	1 021	1 565 406
41000052	AV. GUILLIBERT DE LA LAUZIERE 13290 AIX LES MILLES FRANCE	01/01/2002	100	1 042	1 189 102
41000053	17 AVENUE DU PARC 91380 CHILLY MAZARIN FRANCE	01/01/2002	100	1 976	1 387 286
41000055	206 RUE DE GERLAND 69007 LYON FRANCE	01/01/2002	100	1 641	1 494 000
41000060	27 RUE DE BUZENVAL 75020 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	735	2 021 370
41000061	11 RUE MAURICE GRANDCOING 94200 IVRY FRANCE	01/01/2002	100	275	346 335
41000063	20 BIS RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	185	1 067 143
41000074	6 RUE D'UZES 75002 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	1 336	2 866 042
41000076	3 RUE NATIONALE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	23/03/2004	100	746	1 610 544
41000077	EUROPARC CRETEIL 94000 CRETEIL FRANCE	28/11/2005	100	1 169	1 634 252

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
41000079	2 RUE DE LA LOIRE 44000 NANTES FRANCE	25/03/2008	100	832	1 196 000
41000082	4/4 BIS RUE DE LA GARE 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	21/07/2015	100	1 310	4 970 000
41000084	4 PLACE DE LA MARNE 77600 BUSSY ST GEORGES FRANCE	21/10/2016	100	274	1 030 000
41000088	1 RUE DE BRUGES 21000 DIJON FRANCE	13/04/2017	100	579	989 819
41000089	2/4 AVENUE DE GALILEE 31130 BALMA FRANCE	26/04/2017	100	7 554	21 385 114
41000091	38/40 PARC D'ACTIVITE DE CAPELLEN L-8308 CAPELLEN LUXEMBOURG	16/11/2017	100	7 775	29 757 256
41000092	8 ALLEE THEOPHILE GRAMME 87000 LIMOGES FRANCE	25/03/2019	100	5 704	13 025 950
41000093	103 BOULEVARD DE LA SALLE 45760 BOIGNY SUR BIONNE FRANCE	01/04/2019	100	4 208	8 867 500
41000094	32 AVENUE DU PAVE NEUF 93160 NOISY LE GRAND FRANCE	19/06/2019	100	11 111	24 360 721
41000099	PLACE SALVADOR ALLENDE 59491 VILLENEUVE D ASCQ FRANCE	23/12/2021	100	2 079	2 850 010
42000001	ZAC du pôle technologique 13013 MARSEILLE FRANCE	20/12/2021	100	4 766	8 160 000
42000003	20 RUE DU PONT DE L'ARCHE 37550 ST AVERTIN FRANCE	01/06/2022	100	1 469	2 563 970
42000004	IMPASSE SERGE REGIANI 44800 ST HERBLAIN FRANCE	14/06/2022	100	2 720	7 045 019
44000002	RUE DES BEGUINES 95800 CERGY ST CHRISTOPHE FRANCE	01/01/2015	50	1 770	1 610 000
44000011	AVENUE JOSEPH ABRIA 33000 BORDEAUX FRANCE	01/01/2015	100	673	950 000
44000016	PARC DE BUSSEROLLES-BAT.MYOSOTIS 38240 MEYLAN ZIRST FRANCE	01/01/2015	100	1 512	1 478 096
44000017	LE PULSAR 38000 GRENOBLE FRANCE	01/01/2015	100	1 260	1 680 000
44000018	RUE PORTE NEUVE 44000 NANTES FRANCE	01/01/2015	100	353	460 000
44000019	6 RUE ALAIN COLAS 44000 NANTES FRANCE	01/01/2015	100	1 609	2 170 000
44000023	9 RUE CLAUDE CHAPPE 57000 METZ FRANCE	01/01/2015	100	870	830 000
44000024	MINI PARC 8 ET 14 ALLEE LAKANAL 59650 VILLENEUVE D'ASCQ FRANCE	01/01/2015	100	374	367 815
44000028	51 AVENUE JEAN JAURES 69007 LYON FRANCE	01/01/2015	100	418	580 000
44000033	LE MANDINET II 77185 LOGNES FRANCE	01/01/2015	100	3 073	2 815 000
44000034	L'EDISON 78280 GUYANCOURT FRANCE	01/01/2015	100	455	570 000
44000036	119-121 GRANDE RUE 92310 SEVRES FRANCE	01/01/2015	100	512	1 200 000
44000039	87-89 RUE DU GAL FELIX EBOUE 92130 ISSY LES MOULINEAUX FRANCE	01/01/2015	100	494	1 650 000
44000040	261 RUE DE PARIS 93100 MONTREUIL FRANCE	01/01/2015	100	741	1 340 000
44000047	ESPACE VITON 13009 MARSEILLE FRANCE	01/01/2015	100	2 870	4 902 153
44000050	27/37 RUE BALARD 75015 PARIS FRANCE	01/01/2015	100	124	490 000
44000051	121-123 RUE DU VIEUX PONT DE SEVRES 92100 BOULOGNE FRANCE	01/01/2015	100	1 500	4 907 760
44000053	29 RUE TAITBOUT 75009 PARIS FRANCE	01/01/2015	100	407	1 990 130
44000059	172 RUE DE PARIS 59000 LILLE FRANCE	01/01/2015	100	1 282	2 200 000
44000062	3 RUE NATIONALE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	01/01/2015	100	348	1 170 000
44000064	6 RUE DES VERDIERS 76290 MONTIVILLIERS FRANCE	01/01/2015	100	505	750 000
FP000104	3 RUE NATIONALE 92100 BOULOGNE FRANCE	01/01/2015	75,07	1 060	2 795 616
FP000105	ROUTE DE GISY 91570 BIEVRES FRANCE	01/01/2015	67	1 437	1 612 000
FP000106	1 RUE DE CHAZELLES 75017 PARIS FRANCE	01/01/2015	50	105	610 000
FP000111	35 RUE PERGOLESE 75016 PARIS FRANCE	01/01/2015	45	63	252 000
FP000130	11/15 AVENUE LEBRUN 92160 ANTONY FRANCE	09/01/2017	50	6 011	22 300 000
		SOUS-TOTAL BUREAUX		**135 387**	**265 775 718**
Commerces					
02000032	35 RUE GAMBETTA 44000 NANTES FRANCE	01/01/2015	100	112	157 000
02000035	47 AVENUE DE VERSAILLES 75016 PARIS FRANCE	01/01/2015	100	71	376 000
02000036	CENTRE D'AFFAIRES OFF SHORE 31320 LABEGE INNOPOLE FRANCE	01/01/2015	100	494	732 000
02000043	RESIDENCE DES BASTIONS 71100 CHALONS SUR SAONE FRANCE	01/01/2015	100	465	639 000
02000046	358 RUE DE VAUGIRARD 75015 PARIS FRANCE	01/01/2015	100	59	422 000
02000049	38 RUE DES MARTYRS 75009 PARIS FRANCE	01/01/2015	100	31	355 000

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
02000050	151 RUE SAINT MARTIN 75003 PARIS FRANCE	01/01/2015	100	140	690 000
02000055	26 BOULEVARD DE LA LIBERTE 59800 LILLE FRANCE	01/01/2015	100	314	348 000
02000061	188 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE 92200 NEUILLY SUR SEINE FRANCE	01/01/2015	100	100	834 000
02000062	381 RUE DE VAUGIRARD 75015 PARIS FRANCE	01/01/2015	100	117	632 000
02000074	99 RUE ORDENER 75018 PARIS FRANCE	01/01/2015	100	55	381 000
02000077	101 RUE DE PRONY 75017 PARIS FRANCE	01/01/2015	100	135	689 000
02000078	50 RUE LOUIS ROUQUIER 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	01/01/2015	100	72	361 000
02000079	107 COURS EMILE ZOLA 69100 VILLEURBANNE FRANCE	01/01/2015	100	276	478 000
02000083	36 A 50 RUE DONZELOT 93300 NEUILLY SUR MARNE FRANCE	01/01/2015	100	1 116	1 136 000
41000003	13/15 RUE THIERS 64100 BAYONNE FRANCE	05/09/1986	100	325	312 520
41000054	101 RUE SAINT DOMINIQUE 75007 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	133	1 204 347
41000056	1 A 5 PLACE PAUL CLAUDEL 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX FRANCE	01/01/2002	100	363	365 878
41000065	255 AVENUE DU PRADO 13008 MARSEILLE FRANCE	01/01/2002	100	1 318	2 027 572
41000066	89 RUE DE SEINE 75006 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	50	533 572
41000067	27-29 AVENUE DU GENERAL LECLERC 75014 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	20	205 806
41000068	15 RUE DE PASSY 75016 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	163	1 615 960
41000069	32 RUE DE LA SALIE 64100 BAYONNE FRANCE	01/01/2002	100	115	304 898
41000070	167 BOULEVARD SAINT GERMAIN 75006 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	40	487 837
41000071	95 RUE DE SEINE 75006 PARIS FRANCE	01/01/2002	100	111	487 837
41000072	10 BIS BOULEVARD JEAN JAURES 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	01/01/2002	100	100	396 367
41000073	19 21 RUE AUGUSTE MOUNIE 92160 ANTONY FRANCE	01/01/2002	100	474	1 006 164
41000081	17A AVENUE DU Dr ARNOLD 75012 PARIS FRANCE	07/02/2014	100	1 910	5 496 482
41000087	12/28 RUE DIDEROT 92000 NANTERRE FRANCE	25/07/2017	100	1 666	4 987 500
44000006	4-6 RUE STEPHEN LIEGEARD 21000 DIJON FRANCE	01/01/2015	100	484	1 980 000
44000012	5-7 ALLEE PAUL RIQUET 34500 BEZIERS FRANCE	01/01/2015	100	90	123 000
44000037	AXE DE SEINE 92130 ISSY LES MOULINEAUX FRANCE	01/01/2015	100	156	670 000
44000038	114 BOULEVARD JEAN JAURES 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	01/01/2015	100	185	1 800 000
44000052	45 RUE HOUDAN 92330 SCEAUX FRANCE	01/01/2015	100	60	480 000
44000054	13 RUE DE TALLEYRAND 51100 REIMS FRANCE	01/01/2015	100	691	1 190 000
44000056	25/35 RUE DE L'EGLISE 92160 ANTONY FRANCE	01/01/2015	100	95	205 000
44000060	RUE DU GENERAL DONZELOT 93330 NEUILLY SUR MARNE FRANCE	01/01/2015	100	787	1 390 000
FP000109	9 RUE DE MAUBEUGE 75009 PARIS FRANCE	01/01/2015	68	111	506 412
			SOUS-TOTAL COMMERCES	**13 004**	**36 007 152**
Bureaux/Activités					
42000005	ZAC DE LA CLEF SAINT PIERRE 78990 ELANCOURT FRANCE	27/01/2023	100	1 248	3 300 000
42000006	ZAC DE LA CLEF SAINT PIERRE 78990 ELANCOURT FRANCE	17/02/2023	100	1 246	3 960 000
			SOUS-TOTAL BUREAUX/ACTIVITES	**2 494**	**7 260 000**
Enseignement					
41000098	90 RUE BONTE POLLET 59000 LILLE FRANCE	23/09/2021	100	1 124	2 925 000
42000002	ATLANPÔLE - SITE CHANTRERIE 44300 NANTES FRANCE	26/07/2022	100	1 960	3 758 000
FP000108	30/32 QUAI DE LA LOIRE 75019 PARIS FRANCE	01/01/2015	62,5	376	1 161 765
			SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT	**3 460**	**7 844 765**
Hôtels/Séminaires					
FP000128	17 RUE NATIONALE 60540 BELLE EGLISE FRANCE	14/09/2016	10	1 103	1 685 741
FP000129	SCHLOSSALLEE 1 - Krickenbecker Seen DE_41334 NETTETAL DEUTSCHLAND	07/10/2016	20	3 250	4 260 842
FP000140	67/69 AVENUE DES PLEIADES BE 1200 WOLUWE SAINT LAMBERT BELGIQUE	31/01/2020	19	1 918	3 185 459
FP000141	112 RUE DES ARBALESTRIERS BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	19	1 256	4 031 249
FP000142	27 BOULEVARD CHARLES QUINT BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	19	741	2 452 761

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
			SOUS-TOTAL HOTEL / SEMINAIRES	8 268	15 616 052
Locaux d'activité					
02000024	TRAPPES 78190 SAINT QUENTIN EN YVELINES FRANCE	01/01/2015	100	1 155	969 000
			SOUS-TOTAL LOC. ACTIVITES	1 155	969 000
Parkings					
41000004	138 AVENUE VICTOR HUGO 75016 PARIS FRANCE	29/10/1986	100	0	3 921
			SOUS-TOTAL PARKINGS	0	3 921
Bureaux/Commerces					
41000090	76/104 AVENUE DU PDT KENNEDY 75016 PARIS FRANCE	14/06/2017	100	1 430	10 025 000
44000026	208 AVENUE BERTHELOT 69007 LYON FRANCE	01/01/2015	100	498	400 000
			SOUS-TOTAL BUREAUX / COMMERCES	1 928	10 425 000
			TOTAL SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE	165 695	343 901 608

2.3 État des amortissements

en k €	À nouveau au 01/01/2024	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Cession de droits	- 28	- 1	-	- 29
Immobilisations corporelles				
Constructions sur sol d'autrui	- 194	- 5	-	- 200
Agencements	- 33	- 25	-	- 58
TOTAL GENERAL	-256	-31	-	-287

en k €	À nouveau au 01/01/2024	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2024
Charges à répartir				
Frais d'acquisition	1 812			1 812
Amortissement des frais d'acquisition	- 1 791	- 10	-	- 1 801
TOTAL GENERAL	22	-10	-	12

2.4 État des provisions

en k €	À nouveau au 01/01/2024	Dotation	Reprise liée aux arbitrages	Reprise	Solde au 31/12/2024
1. Pour dépréciation					
des comptes clients	- 2 684	- 1 495		172	- 4 006
2. Pour gros entretien					
Provision pour gros entretien	- 2 200	- 1 904	-	2 042	- 2 062
3. Pour risques et charges					
Bayonne - Travaux et réajustement loyer à la baisse	- 96	- 15		-	- 111
Technopôle - Divers	- 20	-		20	-
TOTAL GENERAL	- 5 000	- 3 413	-	2 234	- 6 179

2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat 2023 était de 17 293 K€. Il a été distribué un dividende de 17 396 K€ et la différence, soit 103 K€, a été prélevé sur le compte de report à nouveau.

2.7 Variation du compte de report à nouveau

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

en k€

Report à nouveau au 01/01/2024	5 312
Affectation du résultat 2023	-103
Reconstitution du report à nouveau	-
Total du report à nouveau au 31/12/2024	**5 209**

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

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

en k€	Solde au 31/12/2024
Charges locatives à régulariser	1 902
Factures à établir	70
SOUS TOTAL	**1 972**
Autres créances : Avoirs à recevoir	17
Autres créances : produits à recevoir	-
Autres créances : Etat produits à recevoir	-
SOUS TOTAL	**17**
Produits financiers : Produits d'intérêts des comptes courants	6
SOUS TOTAL	**6**
TOTAL	1 995

3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants de l'état du patrimoine :

en k€	Solde au 31/12/2024
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	-253
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser	-564
Dettes d'exploitation - Locataires avoir a établir	-49
SOUS TOTAL	**-867**
Dettes diverses - Charges à payer	-109
Dettes diverses - Charges d'état à payer	-691
SOUS TOTAL	**-800**
Dettes financières - Intérêts courus à payer	-173
TOTAL	-1 840

3.4 Produits constatés d'avance

en k€	31/12/2024
Bâtiment G (Tremblay) - indemnité résiliation ant. Bert 45	-1
Le Métroport (Villeneuve d'Ascq) - financement vendeur vacance locative	-50
L'Euclide (Marseille) - financement vendeur franchise loyer	-40
TOTAL	-91

3.7 Résultat exceptionnel

en k€	31/12/2024
Condamnation acquéreur actif cédé - Toulouse	4
TOTAL	4

3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse

La SCPI a souscrit différents emprunts dont les en cours à la clôture 2024 sont :

- Un prêt d'une durée de 8 ans, effet au 15/09/2021, souscrit auprès de la banque LCL pour un montant de 22 M€, à un taux fixe de 1,734 % ;

- Un prêt d'une durée de près de 8 ans, effet au 10/02/2022, souscrit auprès de la banque LCL pour un montant de 15 M€ au taux fixe de 2,269 % ;

- Un prêt d'une durée de 3 ans et prorogé d'un an, effet au 31/08/2021, souscrit auprès de la banque Palatine pour un montant de 18 M€ au taux moyen de 5,3 %. Au cours de l'exercice 2024, seuls 12 millions d'euros ont été tirés.

Ventilation par maturité résiduelle (en K€)	jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	- 37 000	-	-37 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-12 000	-		-12 000
TOTAL GENERAL	-12 000	-37 000	-	-49 000

3.10 Cession de parts

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

3.11 Engagements hors bilan

En garantie de l'emprunt, la SCPI a consenti à la Banque Palatine une promesse hypothécaire de 1er rang portant sur deux immeubles, le premier étant situé au 2/4 avenue de Galilée à Balma et le deuxième au 114 boulevard Jean Jaurès à Boulogne-Billancourt, estimés à environ 21,5 M€.

Pour les emprunts souscrits au LCL, la garantie hypothécaire porte sur 4 biens immobiliers situés aux 32 rue du Pavé Neuf à Noisy Le Grand, 4 rue de la Gare à Levallois-Perret, 17 avenue du Docteur Arnold à Paris et 8 allée Théophile Gramme à Limoges, pour une valeur estimée globale de près de 46 M€ environ.

3.12 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 363 953 K€.

3.13 Variation de capital

Sur l'exercice 2024, il a été souscrit 5 273 parts totalement compensées par le retrait de 5 273 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2024 s'élève ainsi à 166 234 K€, divisé en 1 086 498 parts sociales de 153,00 € de valeur nominale.

3.14 Informations complémentaires

Honoraires du commissaire aux comptes

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 62 000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

Distribution exceptionnelle

Les diverses cessions d'actifs sur l'exercice 2024 ont généré pour la SCPI une plus-value nette de 1 405 K€. La société de gestion propose de faire bénéficier les associés de ces opérations ainsi que celles des années antérieures en distribuant exceptionnellement 1 793 K€ soit un complément de 1,65 € par part qui sera prélevé sur le compte de plus-value.

Plus ou moins-values réalisées	
Plus-values non distribuées et réalisées avant le 31/12/2023	5 948
Distribution de plus-values décidée par l'AG de juin 2024	-1 428
Plus-value nette réalisée en 2024	1 405
Solde des plus-values nettes au 31/12/2024	**5 925**
Distribution envisagée	-1 793
Solde des plus-values nettes après distribution envisagée	4 132

3.15 Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

Sur l'année 2024, les commissions d'arbitrage versées à la société de gestion s'élèvent à 138 K€.

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2024

Détail de l'actif en k€	31/12/2024	31/12/2023
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	336 443	342 340
Agencements	7 169	6 663
Amortissement agencements	-58	-33
Frais d'acquisition des immeubles	1 812	1 812
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-1 801	-1 791
Total terrains et constructions locatives	**343 564**	**348 991**
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS		
Locataires	6 046	3 733
Factures à établir	70	324
Charges à régulariser	1 902	1 964
Autres débiteurs	1 025	1 035
Total locataires et comptes rattachés	**9 043**	**7 056**
AUTRES CRÉANCES		
TVA crédit	9	-
TVA déductible	33	29
TVA à régulariser	39	54
Produit à recevoir - Etat	-	6
Produit à recevoir	-	12
Avoirs à recevoir	352	331
Débiteurs divers	31	36
Total autres créances	**464**	**467**
DISPONIBILITÉS		
Comptes bancaires courants	11 170	7 770
Comptes à terme	-	-
Total disponibilités	**11 170**	**7 770**

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2024

Détail de l'actif en k€	31/12/2024	31/12/2023
DETTES FINANCIÈRES		
Dettes bancaires	-49 000	-49 000
Comptes bancaires créditeurs	-	-
Dépôts et cautionnements	-4 890	-5 017
Intérêts courus	-173	-250
Autres dettes financières	-	-
Total dettes financières	**-54 063**	**-54 266**

DETTES D'EXPLOITATION		
Factures Non Parvenues	-253	-343
Fournisseurs d'exploitation	-426	-279
Charges à régulariser	-564	-781
Locataires créditeurs	-404	-496
Autres locataires créditeurs	-73	-
Dettes gérance	-207	-85
Avoirs à établir	-49	-295
Total dettes d'exploitation	**-1 977**	**-2 280**

DETTES DIVERSES		
TVA	-893	-750
Charges d'état à payer	-691	-1 220
Associés	-9 425	-8 749
Autre	-157	-115
Total dettes diverses	**-11 166**	**-10 834**

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2024

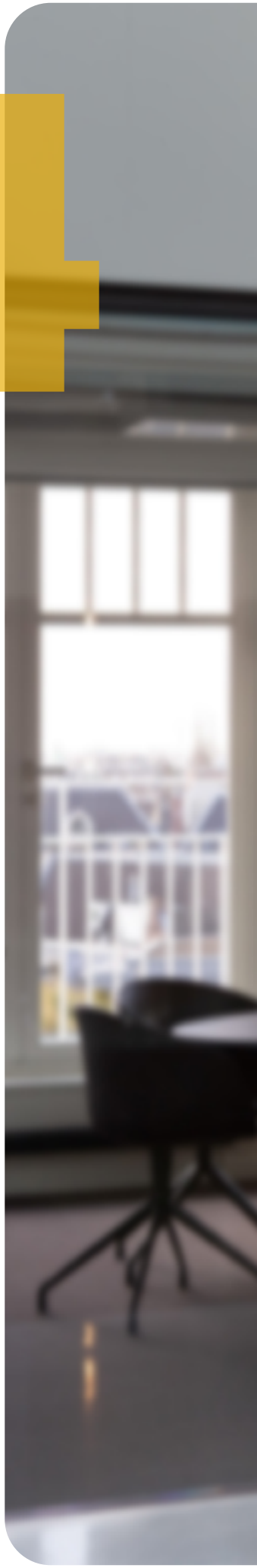
Produits en k€	31/12/2024	31/12/2023
CHARGES REFACTURÉES		
Refacturation provisions sur charges	4 180	3 885
Refacturation taxe foncière	2 607	2 833
Refacturation taxe bureaux	460	463
Divers refacturations	22	32
Total charges refacturées	**7 268**	**7 213**
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	135	279
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,…)	117	200
Total produits annexes	**253**	**479**
TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
Indemnités d'assurance	11	44
Total transferts de charges immobilières	**11**	**44**
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	185	924
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	3	14
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	-	3
Frais de souscription d'emprunt	33	26
Commissions sur arbitrages	138	143
Total transferts de charges d'exploitation	**359**	**1 110**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits divers	4	16
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
Total produits exceptionnels	**4**	**16**

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2024

CHARGES en k€	31/12/2024	31/12/2023
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Charges locatives non récupérables	-393	-332
Décret tertiaire	-21	-30
Charges d'entretien du patrimoine locatif	**-413**	**-362**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges lots vacants	-958	-1 000
Taxes foncières non récupérables	-814	-616
Taxes bureaux non récupérables	-259	-213
Assurance	-13	-16
Taxes lots vacants	-	-5
Autres charges immobilières	**-2 045**	**-1 851**
Rémunération gérance	**-2 629**	**-2 753**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires experts	-65	-76
Honoraires commercilisation	-57	-216
Honoraires commissaires aux comptes	-62	-62
Honoraires avocats	-65	-57
Honoraires dépositaires	-40	-40
Honoraires architectes	-	-5
Impôts et taxes	-97	-120
Information des associés	-23	-21
Conseils de surveillance	-34	-34
Pertes sur créances irrécouvrables	-168	-38
Charges exploitation diverses	-21	-51
Charges d'exploitation de la société	**-631**	**-720**
CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES		
Honoraires frais acquisition	-	-3
Commissions souscription	-187	-938
Commissions d'arbitrage	-138	-143
Commissions souscription emprunts	-33	-26
Charges prélevées sur capitaux propres	**-359**	**-1 110**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS		
Dépréciation des créances douteuses	-1 495	-1 550
Dotation Provisions Risques et Charges	-15	-53
Amortissement frais d'acquisition	-10	-14
Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions	**-1 520**	**-1 616**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissements droit d'occupation	-1	-1
Dotations amortissements agencements	-25	-25
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-5	-5
Dotations aux amortissements immobiliers	**-31**	**-31**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 371	-1 408
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
Charges financières	**-1 371**	**-1 408**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Autres charges exceptionnelles	-	-
Charges exceptionnelles	**-**	**-**

CONSEIL DE ***SURVEILLANCE***

4



Conformément à l'article «21 - Conseil de Surveillance» des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus, ils sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans, rééligibles.

La totalité des mandats des 9 membres arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2022 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exerecice clos au 31 décembre 2024, soit en juin 2025.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature à la suite de l'appel indéré dans le bulletin d'information n°24-4 du 4ème trimestre 2024. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Aestiam Placement Pierre

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

Votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport annuel relatif à sa mission de contrôle, d'assistance, concernant l'exercice clos au 31 décembre 2024. Nous avons pris connaissance au cours de nos réunions de tous éléments et documents établis par la Société de Gestion, et nous avons pu débattre de manière constructive sur les points essentiels suivants :

- Situation locative
- Situation comptable
- Présentation des dossiers d'arbitrages
- Financements

Concernant la situation du marché immobilier en France, nous avons connu plusieurs baisses significatives des volumes investis en immobiliers d'entreprises depuis 2022. Ces derniers se sont stabilisés en 2024 avec une collecte de 15 milliards d'euros, grâce en partie à la baisse des taux directeurs de la BCE et la baisse de l'inflation :

- Taux d'inflation 2024 : 2%
- PIB 2024 1,1% avec une prévision 2025 de 0,9 à 1,2%

Dans ce contexte économique difficile, notre SCPI a fait preuve d'une résilience notable avec un résultat de 17 033 K€ soit 15,68 €/part contre 17 293 k€ soit 16,10 €/part, un report à nouveau de 4,30 €/part représentant 97 jours et un taux de distribution en hausse, à 5,40 %, grâce notamment à la distribution d'une partie des plus-values réalisées en 2024.

La valeur comptable est de 291 493 358 € au 31/12/2024 soit 268,29 €/part, contre 292 498 659 € soit 269,18 €/part en 2023.

La valeur de réalisation est de 313 606 260 € au 31/12/2024 soit 288,64 €/part, contre 315 919 202 € soit 290,77 €/part en 2023.

La valeur de reconstitution est de 378 150 129 € au 31/12/2024 soit 348,04 €/part contre 381 370 671 €, soit 351,01 €/part en 2023.

Taux d'occupation financier 2024 : 90,38 % contre 92,25 % en 2023.

Le nombre de parts en attente de retrait au 31 décembre 2024 est de 23 886 parts soit 2,2 % de la capitalisation de notre SCPI.

Compte tenu de la situation du marché immobilier d'entreprise notre Société de Gestion n'a pas effectué de nouvelles acquisitions en 2024 ni de nouveau prêt. Elle a procédé à plusieurs arbitrages avec des cessions d'actifs non contributifs à la performance de notre SCPI Placement Pierre, permettant d'une part de réaliser des plus-values et d'autre part de continuer sa politique de repositionnement du patrimoine.

Résolutions présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire et à l'Assemblée Générale Extraordinaire :

Lors de notre Conseil de Surveillance du 4 Mars 2025 nous avons pris connaissance et examiné chacune des 13 résolutions présentées à l'AGO et des résolutions extraordinaires concernant la modernisation des statuts de notre SCPI. Tous les documents qui vous sont présentés, nous ont été remis au préalable et ont été consultés et débattus en Conseil et n'appellent aucun commentaire quant à leur régularité.

Notre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 9 membres élus pour une durée de 3 ans. Ces mandats arrivent à échéance lors de notre prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2025. L'ensemble des membres ont renouvelé leur candidature pour un nouveau mandat.

Nous vous invitons à approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire.

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Claude BADIALI
Président





89 rue de Seine - 75006 PARIS

COMMISSAIRE ***AUX COMPTES***

5



Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

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

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



RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

Aestiam Placement Pierre

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 166 234 194 € au 31 décembre 2024
Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

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

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 24 mars 2025

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY



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

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

RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

Aestiam Placement Pierre

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2024
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 166 234 194 € au 31 décembre 2024
Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

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

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

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

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

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

I – CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLE GENERALE

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

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

Avec AESTIAM

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

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2024 s'élève à la somme de 184.555 euros hors taxes et a été imputée sur la prime d'émission.

Nous vous précisons que votre SCPI a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la société AESTIAM correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération est calculée au taux de 9,50% sur les revenus locatifs et les produits financiers encaissés. Elle s'élève à 2.629.497 euros hors taxes pour l'exercice 2024.

Conformément aux statuts de votre SCPI, une commission d'arbitrage des actifs immobiliers est versée à la société de gestion en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cession d'actif immobilier.

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

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

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

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2024 s'élève à la somme de 138.490 euros et a été imputée sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

Fait à Paris, le 24 mars 2025

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY





1 rue de Chazelles - 75017 PARIS

ORGANE DE DIRECTION
ET DE CONTRÔLE

6

SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

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

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

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Président :
Monsieur **Laurent LE**

INFORMATION DES ASSOCIES

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 Juin 2022 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2027, mandat renouvelable en juin 2028.

EXPERT IMMOBILIER

BPCE
10 place de la Coupole -
CHARENTON LE PONT Cedex (94676)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 Juin 2022 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2026, mandat renouvelable en juin 2027.

DÉPOSITAIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2025

Président
Monsieur Jean Claude BADIALI
Mas des Sources / Quartier les Molières – ARPHY (30120)

Vice-Président
Monsieur Jean-Philippe RICHON
7 allée des Poiriers - LAXOU (54250)

Secrétaire
Monsieur Pascal SCHREINER
28 rue des Roses - MARLENHEIM (67520)

Membres

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

Monsieur Alain POUCH
10 rue Arago - MONTAUBAN (82000)

Société MARSEILLAISE DE CREDIT
Représentée par Monsieur Alain CLAVERIE
75 rue Paradis - MARSEILLE (13006)

Monsieur Bernard PAULET
210 boulevard Bineau - NEUILLY SUR SEINE (92200)

SCI DE L'OUEST
Représentée par Monsieur Philippe BAILLON
41 rue Poliveau - PARIS (75005)

Société SNRT SA
Représentée par Madame Alice CHUPIN
11 rue Pierre Louis de Jabrun - Appart 403 -
BORDEAUX Cedex (33074)



100/102 avenue du Président Kennedy - 75 016 PARIS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

FRAIS DE DÉPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 19 juin 2023, les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, et ce dans la limite de 700 € par personne et par réunion.

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

RÉMUNÉRATION

Conformément à l'article «21 - Rémunération» des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 19 juin 2023, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance est fixée à 21 000 €.

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

DÉPOSITAIRE

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

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

RAPPEL DU RÔLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

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

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

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

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

Ce dispositif s'articule sur trois niveaux :

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

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

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

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

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

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

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

- La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, le respect des sanctions internationales ;
- Le contrôle de la qualité de l'information décrite dans les prospectus de la SCPI (document d'information clés, note d'information, statuts, rapport annuel, etc.) ;
- La transparence de l'information commerciale communiquée via les réseaux sociaux, le site internet d'Aestiam et les newsletters ;
- L'éthique professionnelle de l'ensemble des collaborateurs dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite ;
- La protection de l'intérêt des clients (classification conformément à la Directive MIFID II) ;
- La gestion des réclamations clients ;
- Le suivi des risques relatifs à la protection des données personnelles ;
- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;
- La fraude interne et externe ;
- La politique des cadeaux et invitations ;
- La formation obligatoire périodique de l'ensemble des collaborateurs ;
- La veille juridique et réglementaire.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement au Président d'Aestiam.

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

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

RÉGLEMENTATION

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

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

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

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

Protéction des données personnelles (RGPD)

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

Ces données sont utilisées pour :

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

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

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

Dans ce cadre, les personnes concernées disposent :

» D'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement ;

» D'un droit à la portabilité et d'opposition notamment à l'envoi de communications ou d'activité de marketing ;

» D'un droit de définir des directives relatives au sort des données personnelles après un décès.

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

Traitement des réclamations

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

Vous pouvez nous contacter :

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

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

Provenance et origine des fonds

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

Information des associés

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

Dispositif disclosure

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

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

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

• une méthodologie d'évaluation qui vise à cartographier l'exposition à ces risques afin de privilégier une approche proportionnée en fonction des principales incidences négatives en matière de durabilité,

• une politique de gouvernance durable et d'investissement responsable notamment par l'amélioration du parc immobilier en portefeuille par la prise en compte de critères environnementaux et des critères sociaux.

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

Réglement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques durables d'un point de vue environnemental et contient six objectifs majeurs : l'atténuation et l'adaptation aux changements climatiques, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines, la transition vers une économie circulaire économe en ressources, la prévention et la réduction de la pollution, la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

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

Décret tertiaire

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

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

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

• Monitoring des consommations annuelles en kWh.eq.m² ;

• Calcul de la performance environnementale en kgCO2.ef.m² ;

• Reporting sur la plateforme OPERAT (Observation de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire) ;

• Informations envoyées aux locataires sur leurs obligations respectives ;

• Mise en conformité des immeubles et stratégie d'investissement pour s'aligner aux objectifs du dispositif de la Loi ELAN.

Rapport – article 29 loi energie – climat (lec)

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

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

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

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

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

RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Société de Gestion identifie les risques de durabilité suivants :

• Risques environnementaux : La Société de Gestion évalue l'impact des catastrophes naturelles et industrielles sur l'environnement, ainsi que les effets du changement climatique, notamment les risques physiques tels que les inondations et la sécheresse.

• Risques sociaux : La Société de Gestion prend en compte la qualité intrinsèque des bâtiments, en particulier la qualité de l'air et de l'eau, afin de garantir leur conformité réglementaire et d'assurer des conditions optimales pour les occupants.

• Risques liés à la gouvernance : la Société de Gestion identifie les locataires et fournisseurs engagés dans une démarche responsable et respectueuse des principes de développement durable.

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2021, la politique de rémunération de la Société de gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de gestion et de la SCPI.

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

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

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

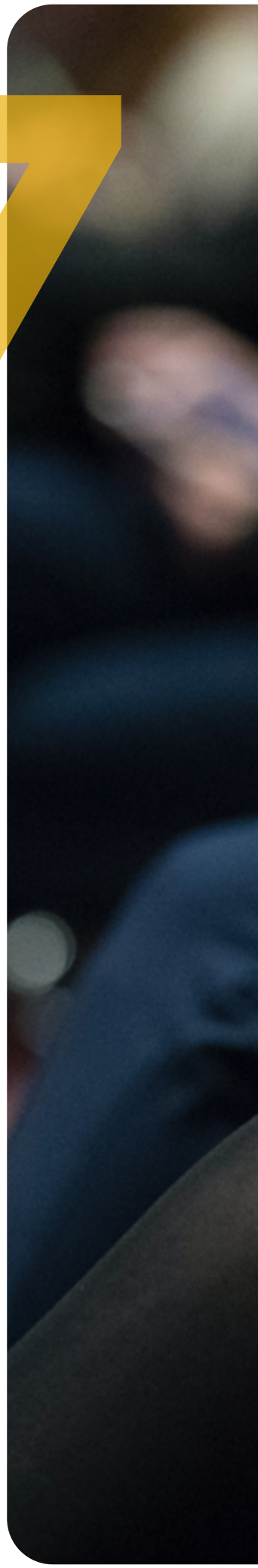
La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime et vient compléter la partie fixe de la rémunération en considération des performances du collaborateur.

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

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

- Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 368 k€, soit 93.8 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 155 k€ soit 6.2% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- Montant total des rémunérations du personnel identifié comme étant des preneurs de risques (dirigeants responsables au sens de l'AMF, gérants financiers, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques) au sens de la Directive AIFM (5 personnes au 31 décembre 2024) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 685 k€.

ASSEMBLÉE ***GÉNÉRALE***



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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation, inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement accepté ou par tout moyen offert par la réglementation.

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



Chers associés,

L'Assemblée Générale Ordinaire prend les décisions ordinaires. Lors de **l'Assemblée Générale Extraordinaire**, vous serez invités à voter sur la **modernisation des statuts de votre SCPI.**

Résolutions à caractère ordinaire :

- **Résolutions n°1 à 6** : Approbation des comptes annuels 2024 et constatation des cessions intervenues au cours de l'exercice.

- **Résolution n°7** : Renouvellement de l'autorisation donnée à Aestiam, pour le compte de la SCPI, de contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme. Les limites fixées restent identiques aux années précédentes.

- **Résolutions n°8 à 10** : Fonctionnement du conseil de surveillance

- **Résolution n°11** : Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte.

- **Résolution n°12** : Election des membres du Conseil de surveillance.

- **Résolution n°13** : Autorisation donnée à la Société de Gestion pour réaliser les formalités nécessaires.

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

Les résolutions extraordinaires n°14 à 52 portent sur la modernisation des statuts de votre SCPI, impliquant également une mise à jour de la note d'information.

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

• Modification de la dénomination de la SCPI, qui porte désormais le nom de Aestiam Horizon.

• Clarification de la politique d'investissement afin de réaffirmer la stratégie de la SCPI, centrée sur des actifs de bureaux majoritairement situés en France, avec une taille moyenne inférieure à 8 millions d'euros, en cohérence avec son positionnement d'immobilier à taille humaine.

• Clarification de l'article 2 « Objet » pour intégrer les évolutions introduites par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024. Cette mise à jour précise les actifs que la SCPI peut détenir et inclut désormais la possibilité d'acquérir, à titre accessoire, des équipements de production d'énergies renouvelables ainsi que des biens meublés.

• Modification des modalités de suspension de la variabilité du capital, réduisant de six à trois mois le délai à partir duquel la société de gestion pourrait activer ce mécanisme en cas de demandes de retrait non satisfaites.

• Introduction de la faculté de décimaliser et fractionner les parts, permettant, si elle était mise en œuvre, de faciliter l'épargne programmée.

• Modification de la présentation des frais, afin d'améliorer la transparence pour les associés et se conformer aux pratiques de place : notamment la prise en charge par la SCPI des frais relatifs à l'information des associés.

• Introduction de la faculté de mensualiser la distribution.

• Évolution des règles de répartition des distributions entre nu-propriétaire et usufruitier : désormais, la Société de Gestion versera l'intégralité des distributions à l'usufruitier, qui aura la responsabilité de reverser tout ou partie au nu-propriétaire selon les termes de leur convention.

• Modification de l'article 25, "Assemblées Générales", afin de le mettre en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 visant à simplifier la vie sociale des SCPI. Cette mise à jour a pour objet d'alléger les règles de quorum et d'introduire la possibilité de tenir les Assemblées Générales de manière dématérialisée.



32 avenue du Pavé Neuf - 93051 NOISY LE GRAND

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

1ère résolution

Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

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

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 166 234 194 € composé de 1 086 498 parts sociales au nominal de 153 euros.

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

2ème résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2024

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 17 032 938 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2024	17 032 938 €
Report à nouveau	5 208 794 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	- €
Résultat disponible	**22 241 732 €**
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 17 574 223 €
Report à nouveau après affection du résultat	4 667 509 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 16,20 € en 2024.

3ème résolution

Approbation du versement exceptionnel sur la plus-value

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de compléter le dividende fixé dans la 2ème résolution par un prélèvement exceptionnel sur la réserve des plus-values de cessions d'immeubles constituée au titre des cessions réalisées en 2024 d'un montant de 1 792 722 €, soit 1,65 € par part, de la manière suivante :

Réserve spéciale de plus-values sur cessions d'immeubles au 31/12/2024	5 924 875 €
Versement exceptionnel sur les plus-values de cessions d'immeubles	- 1 792 722 €
Solde réserve plus-values sur les cessions d'immeubles après affectation du versement exceptionnel	4 132 153 €

4ème résolution

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

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

5ème résolution

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

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

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

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

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	291 493 358 €	268,29 €
Valeur de réalisation	313 606 260 €	288,64 €
Valeur de reconstitution	378 150 129 €	348,04 €

6ème résolution

Cessions d'actifs

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

- En juin 2024, la SCPI a cédé 693 m² de bureaux situés Millénaire Bât 16 à Montpellier (34) pour un montant de 900 000 € net vendeur.

- En septembre 2024, la SCPI a cédé 562 m² de bureaux situés 141 avenue de Verdun à Issy les Moulineaux (92) pour un montant de 4 654 535 € net vendeur.

- En novembre 2024, la SCPI a cédé 3 parkings situés Domaine de Pissaloup à Trappes (78) pour un montant de 30 000 € net vendeur.

- En décembre 2024, la SCPI a cédé 2 152 m² de bureaux situés 2/4 rue de Bone à Antony (92) pour un montant de 2 932 692 € net vendeur.

7ème résolution

Recours à l'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 17 (Pouvoirs de la gérance) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Aestiam Placement Pierre, dans les conditions fixées par l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans une limite de 30 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme. Etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder 20 % de la capitalisation de la SCPI.

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

8ème résolution

Frais de déplacement

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, la société de gestion à rembourser sur justificatif, les frais de déplacement engagés par les membres du Conseil de Surveillance pour assister aux réunions du Conseil de Surveillance et ce, dans la limite de 700 € par personne et par réunion.

9ème résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la société de gestion à verser, à titre de jetons de présence, une somme globale annuelle de 21 000 € aux membres du Conseil de Surveillance, et ce conformément à l'article 21 des statuts.

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

10ème résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2026 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Aestiam Placement Pierre dans l'exercice de leur mandat es qualité. La prime 2025, d'un montant de 2 398 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,002 € par part, est prise en charge par la SCPI.

11ème résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, le cas échéant lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette même catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2024 à 801 573 euros, soit 1,05 euros par part.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

Election des membres du Conseil de Surveillance

12ème résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant :

- d'une part l'échéance des douze mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : M. BADIALI Jean-Claude, M. RICHON Jean-Philippe, M. SCHREINER Pascal, SARL CSIM représentée par Madame PONTABRY Dany, Monsieur POUCH Alain, Société Générale représentée par M. BECHARD Cédric, Monsieur PAULET Bernard, SC DE L'OUEST représentée par Monsieur BAILLON Philippe, SNRT SA représentée par Madame CHUPIN Alice.

- et au vu des candidatures exprimées de :

Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts (TP/ NP/ USU)	Sortant / Entrant	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
BADIALI Jean-Claude	1956	ARPHY (30)	705	Sortant	-	Retraité Conseiller en gestion de patrimoine
PAULET Bernard	1953	NEUILLY SUR SEINE (92)	221	Sortant	1	Retraité Commissaire aux compte spécialisé dans les SCPI
POUCH Alain	1951	MONTAUBAN (82)	1 261	Sortant	1	Retraité Pharmacien
RICHON Jean-Philippe	1956	LAXOU (54)	1 375	Sortant	3	Retraité Docteur en chirurgie dentaire
SCHREINER Pascal	1962	MARLENHEIM (67)	632	Sortant	3	Retraité Responsable de projets informatiques
SARL CSIM représentée par PONTABRY Dany		CANNES (06)	1 160	Sortant	3	
SOCIETE GENERALE représentée par BECHARD Cédric		MARSEILLE (13)	17 941	Sortant	-	
SNRT représentée par CHUPIN Alice		BORDEAUX (33)	6 578	Sortant	3	
BLICQ Olivier	1957	LILLE (59)	15	Entrant	15	Investisseur privé
DESMAREST Christian	1961	SAINT ISMIER (38)	90	Entrant	5	Retraité Ingénieur marketing chez Schneider Electric, Bailleur privé d'un logement locatif, Gestion d'un portefeuille d'une vingtaine de SCPI depuis plus de 30 ans
LENFANT David	1971	PARIS (75)	642	Entrant	2	Directeur Générale de Laffitte Capital Management, Président de la holding de tête Laffitte Investissement
ROL Aurélien	1980	LEVALLOIS PERRET (92)	10	Entrant	7	Juriste fiscaliste dans le notariat

Nomme ou renouvelle les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présents ou votant par correspondance (étant rappelé que le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et douze au plus).

Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI seront néanmoins élus un ou plusieurs candidats n'ayant pas obtenu la majorité dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de sept l'effectif du Conseil de Surveillance.

Pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membres du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

13ème résolution

Pouvoirs

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

14ème résolution

Modification de terminologie

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

15ème résolution

Modification de la politique d'investissement

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

Ancienne rédaction :

« La vocation de la SCPI Aestiam Placement Pierre est de permettre aux épargnants, quelle que soit leur capacité d'investissement, d'avoir la possibilité d'investir dans un patrimoine immobilier de bureaux et de locaux commerciaux situés principalement à Paris, en Région Parisienne, en Régions et dans les métropoles européennes.

Depuis plusieurs années, Aestiam Placement Pierre mène une politique de rénovation des locaux libérés avec pour objectif de saisir les opportunités de location qui s'offrent à cette SCPI.

Le patrimoine de la SCPI est composé, de 80% de bureaux et de 15 % de locaux commerciaux. Ces derniers sont répartis pour 36 % en Province, 19 % à Paris, 33 % en Région Parisienne et 12 % en zone euro.

Nouvelle rédaction :

« Dans le cadre de sa politique d'investissement, la SCPI a pour objectif de constituer et de gérer un patrimoine immobilier principalement constitué de bureaux. Les immeubles sont majoritairement situés en France. A titre de diversification, la SCPI peut détenir d'autres types d'actifs immobiliers (commerces, hôtels / tourisme / loisirs, logistique / locaux d'activités, santé / éducation, etc.) dans d'autres pays de la Zone Euro. Dans l'objectif de mutualisation, la SCPI vise une taille moyenne des actifs ne dépassant pas 8 millions d'euros à l'échelle de la SCPI. »

16ème résolution

Modification de l'article 1 des statuts « Forme »

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

Ancienne rédaction :

Article 1 – Forme

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

- les articles 1832 et suivants du Code civil,

- le décret n°78-704 du 3 juillet 1978,

- les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce,

- les articles L 214-24 et suivants, L 214-86 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier,

- les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

- tous les textes subséquents,

- la présente note d'information et les statuts. »

Nouvelle rédaction :

Article 1 – Forme

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

17ème résolution

Modification de l'article 2 des statuts « Objet »

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

Ancienne rédaction :

Article 2 – Objet

« La SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE a pour objet exclusif :

- l'acquisition directe ou indirecte y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

- La détention des droits réels visés à l'article R 214-155 du Code monétaire et financier.

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

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

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

La SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R 214-157 du Code monétaire et financier.

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

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la société ;

- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

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

Nouvelle rédaction :

Article 2 – Objet

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

• l'acquisition directe ou indirecte y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;

• l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

• l'acquisition de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la Société et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), les parts de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la Société ;

• Dans la limite de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

o l'acquisition de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;

o l'acquisition de parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (OPPCI) et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;

o l'acquisition de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

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

• procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location ;

• acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;

• acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite) ;

• céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;

• détenir des dépôts et des liquidités ;

• consentir sur ses actifs des garanties nécessaires (en ce notamment compris toutes sûretés réelles) à la conclusion des contrats relevant de son activité ;

• détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux ;

• conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, et

• réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

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

18ème résolution

Modification de l'article 3 des statuts « Dénomination »

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

Ancienne rédaction :

Article 3 – Dénomination

« La Société a pour dénomination Aestiam Placement Pierre. »

Nouvelle rédaction :

Article 3 – Dénomination

« La Société a pour dénomination Aestiam Horizon. »

19ème résolution

Modification de l'article 4 des statuts « Siège social »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 4 des statuts « Siège social » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 4 – Siège Social

« Le siège social est fixé au 90 rue de Miromesnil - PARIS (75 008).

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département et des départements limitrophes 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. »

Nouvelle rédaction :

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 tous autres départements 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. »

20ème résolution

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier les points 1.1, 1.2 et 1.3 de l'article 6 des statuts « Capital social – Variabilité du capital » et de supprimer le point 2 relatif à la « variabilité du capital », selon les dispositions suivantes :

Ancienne rédaction :

Article 6 – Capital social – Variabilité du capital

« 1. Capital social

1.1 Capital social minimum

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

1.2 Capital social effectif

Le capital social est divisé en parts sociales de cent-cinquante-trois (153) € de nominal qui sont attribuées aux associés en fonction de leurs apports.

Au 31 décembre 2019, le capital social nominal de la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE est de cent cinquante-huit millions sept cent quarante-deux mille sept cent deux (158 742 702) euros représenté par un million trente-sept mille cinq cent trente-quatre (1 037 534) parts de cent-cinquante-trois (153) € de nominal.

Les parts ont été intégralement libérées.

1.3 Capital statutaire maximum

Le capital statutaire maximum est fixé à 231 030 000 € et se compose de 1 510 000 parts sociales de 153 € de nominal sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

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

Nouvelle rédaction :

Article 6 – Capital social

« 1. Capital social minimum

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

2. Capital social maximum statutaire

Le montant du capital social maximal statutaire autorisé est fixé à deux cent trente et un millions trente mille (231 030 000) d'euros divisé en un million cinq cent dix mille (1 510 000) parts sociales de cent cinquante-trois (153) euros de valeur nominale.

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

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

3. Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont

le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de l'exercice ; soit le 31 décembre de chaque année.

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

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

Au 31 décembre 2024, le capital social effectif s'élevait à cent soixante-six millions deux cent trente et un mille cent quatre-vingt-quatorze (166 231 194) d'euros divisé en un million quatre-vingt-six mille quatre cent quatre-vingt-dix-huit (1 086 498) parts sociales de cent cinquante-trois (153) euros de valeur nominale. Les parts ont été intégralement libérées. »

21ème résolution

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

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

Nouvel article :

Article 7 – Variabilité du capital -Retrait des associés

1. Fonctionnement de la variabilité

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

• 10 % (dix pour cent) du capital social maximum statutaire ;

• 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de gestion au terme de l'exercice écoulé ;

• 760 000 euros (capital social minimum d'une SCPI).

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

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

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

2. Retrait des associés

2.1. Modalités de retrait

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

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

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

Les parts remboursées seront annulées.

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

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

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

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

2.2. Modalités de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

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

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

3. Fonds de remboursement

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

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans

la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'Assemblée Générale.

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

4. Suspension de la variabilité

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (courrier ou courriel), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait, au prix de retrait en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

Cette décision entraine :

• L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;

• L'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;

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

5. Rétablissement de la variabilité

Dans les conditions définies par la note d'information de la Société, les effets de la variabilité du capital pourront être rétablis sur décision de la Société de Gestion après (i) consultation du Conseil de Surveillance, (ii) information préalable des associés, du dépositaire et de l'AMF par tout moyen approprié (courrier ou courriel).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

• L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts en attente sur le registre des ordres du marché secondaire

• La fixation d'un prix de souscription qui s'inscrit dans la limite légale de plus ou moins 10 % (dix pour cent) de la dernière valeur de reconstitution connue ;

La reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.»

22ème résolution

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

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

Ancienne rédaction :

Article 7 – Augmentation du capital social effectif

1. « Pouvoirs de la Société de Gestion

La partie comprise entre : « La Société de Gestion […] prévues par la loi. » demeure inchangée.

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

2. Modalités de souscription

« Toute souscription des parts est constatée par un bulletin de souscription. Aucune souscription de parts de la SCPI ne pourra être réalisée par une US PERSON telle que définie par la loi dite « FATCA » n°2014-1098 du 29 septembre 2014 portant approbation de l'accord fiscal entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique.

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

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

3. Libération des parts

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

4. Date d'entrée en jouissance

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

5. Minimum de souscription

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

6. Prix de souscription

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

7. Prime d'émission et prime de fusion

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

Nouvelle rédaction :

Article 8 – Augmentation du capital social effectif

1. « Pouvoirs de la Société de Gestion

La partie comprise entre : « La Société de Gestion […] prévues par la loi. » demeure inchangée.

Le dernier paragraphe est supprimé.

2. Libération des parts

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

3. Date d'entrée en jouissance

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

4. Minimum de souscription

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

5. Prix de souscription

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

6. Prime d'émission

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

• A assurer l'égalité entre les associés.

23ème résolution

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

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

24ème résolution

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

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

Ancienne rédaction :

Article 9 – Droits attachés aux parts sociales

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

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

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

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

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 9 – Droits attachés aux parts sociales

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

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

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

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

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

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

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

25ème résolution :

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

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

Ancienne rédaction :

Article 10 – Obligations attachées aux parts sociales

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 10 – Obligations attachées aux parts sociales

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

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

L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers, de toutes obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce. »

26ème résolution :

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

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

Ancienne rédaction :

Article 11 – Indivisibilité des parts sociales

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

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

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-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.

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

Nouvelle rédaction :

Article 11 – Indivisibilité des parts sociales

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

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

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

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

27ème résolution :

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

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

Ancienne rédaction :

Article 12 – Transmission des parts sociales

1. Transmission entre vifs

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

- toute transmission de parts à une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;

- toute transmission de parts par donation doit être constatée par un acte notarié au sens de l'article 931 du Code civil.

1-1 Agrément

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

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

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

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

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

1-2 Refus d'agrément

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

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

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

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

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

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

2. Transmission par décès

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

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 12 – Transmission des parts sociales

1. Transmission entre vifs

1-1 Cession directe

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

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

• Soit de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (cession directe) ;

• Soit par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire.

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

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

• En cas de cession de gré-à-gré, du formulaire CERFA 2759 validé par l'Administration

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

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

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai de deux (2) mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

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

1-2 Cession par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire

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

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

2. Transmission par décès

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

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

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

3. Restriction liée au statut d'US Person

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

28ème résolution :

Modification de l'article 14 des statuts « Nantissement »

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

Ancienne rédaction :

Article 14 – Nantissement

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 14 – Nantissement

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

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

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

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

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

29ème résolution :

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

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

Ancienne rédaction :

« La Société de Gestion souscrira un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE, du fait des immeubles dont elle est propriétaire. »

Nouvelle rédaction :

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

30ème résolution :

Modification de l'article 16 des statuts « Nomination de la Société de gestion »

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

Ancienne rédaction :

Article 16 – Nomination de la Société de gestion

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 16 – Nomination de la Société de gestion

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

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

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

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

Cette nouvelle société de gestion devra être agréée par l'AMF. »

31ème résolution :

Modification de l'article 17 des statuts « Pouvoirs de la gérance »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 17 des statuts « Pouvoirs de la gérance » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 17 – Pouvoirs de la gérance

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

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

• elle procède à la collecte des capitaux et, a fortiori, à l'augmentation du capital social effectif dans la limite du capital social maximum statutaire conformément à l'article 7 des présents statuts ;

• elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE.

• elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements.

• elle administre les biens de la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques.

• elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes.

• elle fait ouvrir, au nom de la SCPI, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous les comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux ; donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes.

• elle fait et reçoit toute correspondance de la SCPI, se fait remettre tous objets, lettres, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées,

• elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise,

• elle signe toutes polices et consent toutes délégations,

• elle élit domicile partout où besoin sera et décide du lieu du siège social,

• elle touche au nom de la SCPI les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit,

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

• elle passe tous marchés,

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

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

• elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 17 – Attributions et pouvoirs

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

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

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

• Elle prépare et réalise les augmentations de capital ;

• Elle recherche et agrée tous nouveaux associés ;

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

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

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

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

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

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

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

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

• Elle perçoit pour le compte de la Société tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;

• Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ;

• Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire ;

• Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;

• Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société ;

• Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;

• Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;

• Elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;

• Elle élit domicile partout où besoin sera ;

• Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour ;

• Elle arrête chaque année, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société ;

• Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions ;

• Elle représente la Société aux Assemblées Générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites Assemblées Générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la Société au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation ;

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

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

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

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

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

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

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

32ème résolution :

Modification de l'article 18 des statuts « Signature sociale / délégation de pouvoir »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 18 des statuts « Signature sociale / délégation de pouvoir » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 18 – Signature sociale / délégation de pouvoir

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

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

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

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 18 – Délégation de pouvoir

« Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'AMF, la Société de Gestion peut déléguer sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

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

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

33ème résolution :

Modification de l'article 19 des statuts « Rémunération de la Société de gestion »

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

Ancienne rédaction :

Article 19 – Rémunération de la Société de gestion

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

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

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

2. Les commissions

2-1 La commission de souscription

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

La commission de souscription comprend :

- les frais de collecte,

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

2-2 La commission de gestion

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'encaissement des loyers, la répartition des résultats, la Société de gestion percevra une commission de gestion de 9,5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des recettes brutes hors taxes encaissés par la SCPI quel que soit la nature de ces recettes en ce compris les revenus financiers.

2-3 La commission de cession de parts

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

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

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

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

2-4 La commission d'arbitrage des actifs immobiliers

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

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

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

Cette commission sera payable après signature des actes de vente.

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

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

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 19 – Rémunération de la Société de gestion

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

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

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

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

• les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques, etc. ;

• le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles ;

• les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles ;

• les frais liés à la stratégie extra-financière de la Société et des immeubles ;

• les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles ;

• les frais de convocation, de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance, ainsi que l'information aux associés et les frais liés aux formalités légales ;

• les frais d'établissement des déclarations fiscales ;

• les frais et la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;

• les frais des commissaires aux comptes ;

• les frais d'expertise et de contentieux ;

• les frais de dépositaire ;

• les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés ;

• les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles.

2. Commission de souscription

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

3. Commission de cession de parts

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

En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession de cinq pour cent (5 %) HT (à majorer de la TVA en vigueur) sur la valeur de marché, est prise en charge par l'acquéreur.

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

4. Commission de gestion

La Société de Gestion est chargée de l'administration de la Société, de la tenue du registre des associés, ainsi que de la distribution des revenus. Pour ce service, elle perçoit une commission de gestion fixée à 9,5 % HT (à majorer de la TVA en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

5. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

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

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

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

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

6. La commission de suivi et de pilotage des travaux

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

• ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux,

• et que ces travaux ne concernent pas des travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la Provision pour Gros Entretiens (PGE).

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

7. Versement

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

34ème résolution :

Modification de l'article 20 des statuts « Conventions »

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

Ancienne rédaction :

Article 20 – Conventions

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

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

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

Nouvelle rédaction :

Article 20 – Conventions Réglementées

« Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés. »

35ème résolution :

Modification de l'article 21 des statuts « Conseil de Surveillance »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 21 des statuts « Conseil de Surveillance » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 21 – Conseil de Surveillance

1. Mission

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

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

2. Nomination »

La partie comprise entre « Le Conseil de Surveillance […] Autorité des marchés financier » demeure inchangée.

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

La partie comprise entre « Pour permettre aux associés […] 7 associés au moins » demeure inchangée.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles jusqu'à l'âge de 75 ans.

Le reste de l'article demeure inchangé.

3. Organisation – Réunions et délibérations

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

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

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

4. Consultation par correspondance

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

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

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

Article 21 – Conseil de Surveillance

1. Mission

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

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

2. Nomination »

La partie comprise entre « Le Conseil de Surveillance […] Autorité des marchés financier » demeure inchangée.

Ils sont éligibles uniquement s'ils remplissent les deux conditions suivantes, l'absence de l'une d'elles rendant incompatible leur nomination au Conseil de Surveillance :

- Détenir au moins cinquante (50) parts de la Société et s'engager à conserver ce minimum de parts durant toute la durée du mandat ;
- Être âgés de moins de soixante-quinze (75) ans le jour de leur nomination.

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

La partie comprise entre « Pour permettre aux associés […] 7 associés au moins » demeure inchangée.

Le reste de l'article demeure inchangé.

3. Organisation – Réunions et délibérations

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

« Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'un courriel ou donner, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours d'une même séance que de deux procurations.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance. »

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

4. Consultation par correspondance

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

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

36ème résolution :

Modification de l'article 22 des statuts « Commissaires aux comptes »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 22 des statuts « Commissaires aux comptes » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 22 – Commissaires aux comptes

« Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L. 822-1 du Code du Commerce. »

Nouvelle rédaction :

Article 22 – Commissaires aux Comptes

« Conformément aux dispositions de l'article L. 214-110 du Code monétaire et financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six (6) exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième (6ème) exercice.

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les associés. À cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés. »

37ème résolution :

Modification de l'article 23 des statuts « Expert immobilier »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 23 des statuts « Expert immobilier » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 23 – Expert immobilier

« Conformément aux dispositions de l'article 422-234 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation, en valeur vénale des immeubles, réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

Au visa de l'article 422-235 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de l'article R 214-157-1 du code monétaire et financier, l'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers. »

Nouvelle rédaction :

Article 23 – Expert immobilier

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

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'AMF. »

38ème résolution :

Modification de l'article 24 des statuts « Dépositaire »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 24 des statuts « Dépositaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 24 – Dépositaire

La Société de gestion désignera un dépositaire pour la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE, en application des dispositions de l'article L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

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

Il est responsable à l'égard de la SCPI et des associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE.

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité.

Nouvelle rédaction :

Article 24 – Dépositaire

« La Société de Gestion désignera un dépositaire pour la Société, en application des dispositions de l'article L. 214-24-4 et suivants du Code monétaire et financier, ce dépositaire devant être agréé par l'AMF.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par l'article L. 214-24-10 et suivants du Code monétaire et financier.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société et des associés dans les conditions fixées par l'article L. 214-24-10 et suivants du Code monétaire et financier. »

39ème résolution :

Modification de l'article 25 des statuts « Assemblées générales »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 25 des statuts « Assemblées générales » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 25 – Assemblées générales

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

Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du même département.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, heures et lieu indiqués par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être convoquées par :

- Le Conseil de Surveillance,

- Le ou les Commissaires aux Comptes,

- Un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,

- Les liquidateurs

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R 214 -138 du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

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

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R 214 -138 II du Code Monétaire et Financier et en respectant les prescriptions stipulées dudit article.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à :

- Une modification des statuts,

- L'approbation d'apports en nature ou d'une fusion,

- L'approbation d'avantages particuliers,

- La modification de la politique d'investissement,

Elles sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués en Assemblée Générale, conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé qui en fait la demande à la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L 214-105 et les articles R 214-141 à R 214-143 du Code Monétaire et Financier.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ou le représentant légal de la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée Générale élit son président.

Sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix, et acceptant cette fonction. Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de deux scrutateurs. Il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi et à laquelle sera joint un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et retranscrits sur le registre prévus par la loi. Les copies et extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. »

Nouvelle rédaction :

Article 25 – Assemblées générales

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

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux modalités indiquées par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes.

Elle peut se tenir au siège social, en tout autre lieu de la région Ile-de-France ou, pour tout ou partie, par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.

Les Assemblées sont qualifiées d'Assemblées Générales Ordinaires :

Elle délibère notamment sur les points suivants :

• L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales ;

• Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes ;

• Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices ;

• Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance ;

• Les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert immobilier ;

• Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 16 des statuts ;

• Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;

• Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants ;

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

Les Assemblées sont qualifiées d'Assemblées Générales Extraordinaire :

Elle délibère notamment sur les points suivants :

• L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société ;

• Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public ;

• L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

1. Convocations

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (ci-après « BALO ») et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la réglementation.

L'avis et la lettre de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées au R. 214-138 I du Code monétaire et financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

A défaut, elles peuvent être convoquées par :

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

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de lettre, si cet envoi est postérieur et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze (15) jours.

3. Ordre du jour

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

Conformément aux dispositions du R. 214-144 du Code monétaire et financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

• Le rapport de la Société de Gestion ;

• Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;

• Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;

• La ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration ;

• S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

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

• Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années,

• Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R. 214-138 II du Code monétaire et financier et en respectant les prescriptions stipulées dudit article.

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

4. Tenue des assemblées – représentation – vote par correspondance

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit choisir un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

• Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire.

• Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L. 214-105 et les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Code monétaire et financier. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. Et y sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

5. Délibération - quorum

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, y compris par voie électronique. Conformément à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

6. Consultation écrite

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

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

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

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

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

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

7. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuille est interdite.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par un membre de la Société de Gestion ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

8. Disposition commune relative à la télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-137 du Code monétaire et financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine Assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'Assemblée Générale. »

40ème résolution :

Suppression de l'article 26 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 26 des statuts intitulé « Assemblées ordinaires ». Les dispositions de ces articles sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées générales ».

41ème résolution :

Suppression de l'article 27 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 27 des statuts intitulé « Assemblées ordinaires ». Les dispositions de ces articles sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées générales ».

42ème résolution :

Suppression de l'article 28 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 28 des statuts intitulé « Assemblées ordinaires ». Les dispositions de ces articles sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées générales ».

43ème résolution :

Suppression de l'article 29 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 29 des statuts intitulé « Assemblées ordinaires ». Les dispositions de ces articles sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées générales ».

44ème résolution :

Suppression de l'article 30 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer l'article 30 des statuts intitulé « Assemblées ordinaires ». Les dispositions de ces articles sont désormais intégrées au nouvel article 25 intitulé « Assemblées générales ».

45ème résolution :

Modification de l'article 31 des statuts « Exercice social »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 31 des statuts « Exercice social » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 31 – Exercice social

« L'exercice social a une durée de 12 mois. Il commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. »

Nouvelle rédaction :

Article 26 – Exercice social

« L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

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

46ème résolution :

Modification de l'article 32 des statuts « Inventaire et comptes sociaux »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 32 des statuts « Inventaire et comptes sociaux » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 32 – Inventaire et comptes sociaux

« Les écritures de la SCPI sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la Société de gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

Les dirigeants de la Société de gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de la réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI. La valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

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

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, les dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles. »

Nouvelle rédaction :

Article 27 – Inventaire & comptes sociaux

« Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public.

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion établit un inventaire ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

La Société de Gestion établit en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

La valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sont également arrêtées par la

Société de Gestion à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs. »

47ème résolution :

Modification de l'article 33 des statuts « Répartition des résultats »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 33 des statuts « Répartition des résultats » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 33 – Répartition des résultats

« Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

En présence de titres démembrés, le bénéfice social courant correspondant aux bénéfices courants et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra à l'usufruitier ; le bénéfice exceptionnel correspondant aux seules cessions ; d'éléments d'actifs immobilisés reviendra au nu-propriétaire.

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

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

- au nu-propriétaire en cas de versement du bénéfice exceptionnel à charge pour lui d'en reverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire conclue entre eux ; ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit. »

Nouvelle rédaction :

Article 28 – Répartition des résultats

« Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué, s'il y a lieu, des pertes antérieures et augmenté, s'il y a lieu, des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels ou mensuels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

En présence de titres démembrés, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes (bénéfice social courant et exceptionnel) par leur versement à l'usufruitier à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire conclue entre eux. Ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit. »

48ème résolution :

Modification de l'article 34 des statuts « Dissolution »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 34 des statuts « Dissolution » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 34 – Dissolution

« Un an au moins avant la date d'expiration de la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE, la Société de Gestion devra convoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 23 ci-dessus, pour procéder ou non à la prorogation de la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions prévues, décide de ne point proroger la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE, comme en cas de résolution décidant sa dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Le surplus, s'il en reste sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux. »

Nouvelle rédaction :

Article 29 – Dissolution

« Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la durée de la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.»

49ème résolution :

Modification de l'article 35 des statuts « Liquidation »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 35 des statuts « Liquidation » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 35 – Liquidation

« Pendant la durée de la société et après sa dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement. »

Nouvelle rédaction :

Article 30 – Liquidation

« Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs, nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre, en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant toute la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, les quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.»

50ème résolution :

Modification de l'article 36 des statuts « Contestations »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 36 des statuts « Contestations » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 36 – Contestations

« Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la SCPI AESTIAM PLACEMENT PIERRE ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents. »

Nouvelle rédaction :

Article 31 – Contestation

« Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du siège social. »

51ème résolution :

Création de l'article 32 des statuts « Election de domicile »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de créer l'article 32 des statuts « Election de domicile », comme suit :

Nouvelle rédaction :

Article 32 – Election de domicile

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

52ème résolution :

Pouvoirs

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

GLOSSAIRE

8



GLOSSAIRE

A

Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP)
Pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

Agrément SCPI
Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

Acompte sur dividende
Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

Arbitrage
Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

AMF (Autorité des Marchés Financiers)
Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier)
L'ASPIM est une association dite « loi 1901 » qui réunit les sociétés de gestion de plus d'une centaine de SCPI et OPCI. Elle a pour objectif de les représenter et promouvoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics et de l'AMF.

Assemblée Générale Ordinaire
Elle réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier.

Assemblée Générale Extraordinaire
Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Augmentation de capital
Opération financière consistant à augmenter le montant du capital social d'une entreprise. Elle est soumise au vote des associés réunis en Assemblée Générale. L'augmentation de capital ne concerne que les SCPI à capital fixe.

Associé
Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

B

Bulletin d'information trimestriel
Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

C

Capital fixe
Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital ne peut évoluer que par décision des associés réunis en assemblée générale (augmentation de capital).

Capital social
Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale de la part.

Capital variable
Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital évolue à tout moment en fonction des retraits et des souscriptions de parts.

Capitalisation
Valeur totale de toutes les parts. Elle se calcule en multipliant le nombre de parts par le prix de la part.

Collecte brute
Correspond au montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés par les sociétés de gestion pour procéder à une augmentation du capital, ou pour assurer la contrepartie des ventes et des retraits sur le marché des parts.

Collecte nette
Correspond à la collecte brute déduction faite des retraits (ventes) réalisées par les souscripteurs.

Commissaire aux comptes
Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

Commission de souscription
Les frais de souscription sont inclus dans le prix d'achat de la part. Fixés dans les statuts, ils varient entre 5 et 12 % environ.

Confrontation
Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

Conseil de surveillance
Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'Assemblée Générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

D

Délai de jouissance
Correspond au décalage entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à donner des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 1 à 5 mois.

Démembrement de propriété
Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

Dépositaire
Depuis l'application de la directive AIFM, les SCPI doivent obligatoirement avoir recours à un dépositaire. Son rôle est de conserver les actifs, de contrôler le calcul de la valeur des parts et de la régularité des décisions prises par la société de gestion.

Directive AIFM
Directive européenne destinée à accroître la transparence des gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) et à réguler les principales sources de risques.

Dividende
Sommes versées à titre de revenu par la SCPI pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier et le cas échéant les revenus financiers, un éventuel report à nouveau et la distribution exceptionnelle de plus-value.

DVM
Le Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (DVM) correspond au rapport entre les dividendes bruts versés aux associés et le prix acquéreur moyen de la part au cours de la même année. Depuis le 1er janvier 2022, il a été remplacé par le Taux de Distribution.

E

ESG
Le sigle ESG désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement et de gestion des SCPI.

Expertise immobilière
Le Patrimoine des SCPI fait l'objet d'expertises annuelles ou d'actualisations, réalisées par un expert indépendant. Ces expertises permettent de déterminer les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

F

Frais de gestion
Commission perçue par la société de gestion en rémunération de la gestion de la SCPI. Cette commission correspond à un pourcentage des revenus locatifs perçus par la SCPI.

Franchise de loyer
La franchise de loyer est un mécanisme de gré-à-gré, convenu entre le bailleur et le preneur qui prévoit une gratuité des loyers pendant une période définie.
Il est à noter que la franchise de loyer s'applique exclusivement sur les loyers et non sur les charges.

G

Gré à gré
Désigne les échanges de parts de SCPI réalisés directement entre particuliers, sans l'intervention de la société de gestion de la SCPI.

I

IEIF (Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière)

Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

Immobilier d'entreprise
Cette notion est née du développement de l'immobilier tertiaire dans les années 1970. L'immobilier d'entreprise comprend : les bureaux, les locaux d'activités ou ateliers, les entrepôts, les bâtiments industriels, les commerces ou boutiques, les grandes surfaces commerciales.

ISR
Investissement socialement responsable (ISR) désigne un investissement effectué en prenant en compte, outre la performance financière des critères sociaux, environnementaux, éthiques et de gouvernance d'entreprise.

L

Levier AIFM :
Le levier AIFM d'une SCPI correspond au ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées. Selon la méthode brute, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires et diminuée de la trésorerie. Selon la méthode de l'engagement, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires.

LTV - Loan To Value
La LTV est un ratio d'endettement. Il se calcule en rapportant le montant d'un emprunt à la valeur du bien acquis grâce à cet emprunt et/ou de l'actif donné en garantie de l'emprunt.
Il mesure ainsi, à l'instant T, le niveau d'endettement d'un emprunteur au regard de la valeur vénale de ses actifs immobiliers. Plus ce ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

M

Marché des parts
Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

Marché primaire
Marché des parts nouvelles offertes à la souscription à l'émission ou lors d'une augmentation de capital (SCPI à capital fixe).

Marché secondaire
Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisé par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI.
Pour les SCPI à capital fixe, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.

Mutualisation
Le patrimoine d'une SCPI est composé de nombreux biens immobiliers. Le risque locatif est ainsi « mutualisé » car il est réparti sur un grand nombre d'immeubles et de locataires.

N

Nantissement
Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

Note d'information
Document visé par l'AMF et obligatoirement remis à toute personne souhaitant acquérir des parts de SCPI. Il renseigne sur le fonctionnement de la société, sa stratégie d'investissement, les conditions d'achat et de vente de parts.

P

Parts en attente de cession
Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'acheteur au prix demandé.

Prime d'émission
Différence entre le prix de souscription actuel d'une part et sa valeur nominale. Son évolution est destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Prix de souscription
Il s'agit de la valeur d'achat d'une part de SCPI sur le marché primaire.

Prix acquéreur
Prix d'achat d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Précisément, il s'agit du dernier prix d'exécution fixé augmenté des frais.

Prix de retrait
Prix de vente d'une part pour une SCPI à capital variable. C'est le prix net vendeur d'une part de SCPI.

Prix d'exécution
Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il s'entend net des frais : droits d'enregistrement et de la commission de cession. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

Provision pour gros entretiens (PGE)
Alimentée chaque année par prélèvement d'un pourcentage des loyers. Elle permet de financer le plan d'entretien du patrimoine.

Provisions pour dépréciation des créances douteuses
Provision permettant de couvrir la SCPI contre un risque locatif identifié.

R

Rapport annuel
Document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.

Rendement Global Immobilier (RGI)
Il permet une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCI ou les SCI. Il est égal à l'addition du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de la part de la SCPI au cours de l'exercice. Il donne donc une vision assez complète des gains, en rendement et en capital, réalisés par les souscripteurs de ces véhicules sur une année donnée.

Registre des ordres
Tenu par la Société de Gestion, il recense par date tous les ordres d'achat et de vente reçus, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un prestataire de services.

Report à Nouveau (RAN)
Partie du résultat d'une entreprise non distribuée sous forme de dividende et affectée en réserve. Il peut être intégré aux réserves ou utilisé les années suivantes pour verser un dividende.

S

SCPI
Société Civile de Placement Immobilier dont l'objet est d'investir dans le secteur immobilier. La SCPI peut être investie en immobilier d'entreprise ou en immobilier résidentiel.

Société de Gestion
Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

Statuts
Document légal fixant les caractéristiques (dénomination, siège social, capital, etc.) et les modalités de fonctionnement de la SCPI. Une copie des statuts de la société est remise au client avant toute souscription de parts de SCPI.

T

Taux de rendement interne (TRI)
Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (le plus souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.

Taux de distribution (TD)
Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)
Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

Taux d'occupation financier (TOF)
Calcul de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Taux d'occupation physique (TOP)
Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

V

Valeur comptable
Elle apparait dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur de retrait
Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Valeur vénale
Elle résulte des expertises du patrimoine immobilier (situations locative, technique et de marché). En pratique, une expertise approfondie est réalisée tous les cinq ans. Les autres années, la valeur vénale est actualisée par l'expert.

Valeur de réalisation
Elle correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction des dettes de la société.

Valeur de reconstitution
Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoutent les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

Valorisation
Evolution de la valeur des parts d'une société liée aux valeurs d'expertise successives de ses actifs immobiliers.

W

WALB
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

WALT
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.



Ce rapport annuel a été réalisé en collaboration avec des papetiers soucieux de l'environnement, qui recyclent l'ensemble de leurs produits et utilisent des appareils d'impression sans chimie. En outre, le label IMPRIM'VERT affiché par notre partenaire d'impression atteste des efforts fournis pour réduire l'impact de l'impression sur notre planète.

IMPRIM'VERT®

Soucieuse de renforcer la qualité de ses services et de réduire son empreinte carbone, AESTIAM encourage ses clients à opter pour la dématérialisation des communications (distribution, fiscalité, convocation aux assemblées générales ...). Vous gagnerez en rapidité, vous pourrez également les retrouver sur votre espace internet sécurisé, et surtout, vous ferez un geste pour notre planète.

Aestiam

www.aestiam.com
Service relation clients :
01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com

S.A.S au capital de 400 000 €
RCS PARIS n°642 037 162 - N° Intercommunautaire : FR55 642 037 162
Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014 , mis à jour le 4 juin 2024
Siège social : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris