

# Le Patrimoine Foncier

SCPI à capital fixe

Note d'information

Mise à jour - Août 2024



©nh/aestiam/082024

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

N° TVA intracommunautaire: FR 55 642 037 162 - Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Agrément AMF n° GP-14000024 du 04 juin 2024

## Aestiam

90 rue de Miromesnil - 75 008 PARIS 01 78 95 72 00 [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)  
S.A.S au capital de 400 000 € - 642 037 162 RCS PARIS  
N° TVA intracommunautaire: FR 55 642 037 162 - Société de Gestion de Portefeuille  
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Agrément AMF n° GP-14000024 du 04 juin 2024

# Table des matières

Préambule .....	5	CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ .....	12
Risques .....	5	A- La société Le Patrimoine Foncier.....	12
Introduction .....	6	1- Régime des assemblées .....	12
Historique.....	6	2- Répartition des bénéfices / acomptes .....	13
Politique d'investissement .....	6	3- Politique de gestion des gros entretien .....	13
Modification de la stratégie d'investissement.....	6	4- Conventions particulières .....	13
Procédure d'évaluation de la SCPI .....	6	5- Démarchage et publicité .....	13
Recours à l'emprunt.....	6	6- Modalités d'information .....	13
Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris à des fins d'investissement.....	6	B- Les associés / régime fiscal .....	13
Informations sur la gestion extra-financière et en matière de durabilité .....	7	1- Revenus .....	14
Information sur le Règlement (UE) 2020/852 dit «Taxonomie» .....	7	2- Les plus-values de cession .....	15
Responsabilité des Associés.....	7	3- Les prélèvements divers.....	16
<b>CHAPITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b> .....	<b>8</b>	<b>CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b> .....	<b>17</b>
A- Capital social et parts sociales .....	8	A- La société – LE PATRIMOINE FONCIER.....	17
1- Capital social .....	8	B- Administration de la société de gestion.....	17
2- Valeur nominale de la part .....	8	C- Conseil de Surveillance .....	18
3- Forme des parts .....	8	D- Commissaire aux comptes .....	18
4- Prime d'émission .....	8	E- Expert Immobilier.....	18
B- Modalités de fixation du prix de la part.....	8	F- Dépositaire.....	18
1- Détermination du prix de la part en période d'augmentation de capital .....	8	G- Information .....	18
2- Détermination du prix des parts hors période de souscription .....	8	<b>PERSONNE RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION</b> .....	<b>19</b>
3- Informations complémentaires.....	8	<b>VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS</b> .....	<b>19</b>
C- Modalités de souscription et de versement .....	8		
1- Composition du dossier de souscription .....	8		
2- Modalités de versement .....	8		
3- Lieu de souscription et de versement .....	8		
D- Conditions de souscription en cas d'augmentation de capital.....	9		
1- Prix d'émission.....	9		
2- Commission de souscription .....	9		
3- Date d'ouverture et de clôture .....	9		
4- Clôture anticipée.....	9		
5- Montant minimum de souscription à recueillir .....	9		
6- Date d'entrée en jouissance .....	9		
7- Minimum de souscription .....	9		
8- Marché des parts .....	9		
<b>CHAPITRE II : MODALITÉS DE SORTIE</b> .....	<b>9</b>		
A- Dispositions générales .....	9		
1- Registre des associés .....	9		
2- Pièces à envoyer à la société .....	9		
3- Répartition des revenus lors d'une cession de parts.....	9		
4- Les droits d'enregistrement .....	9		
5- La société ne garantit par la revente des parts .....	9		
B- Cessions avec intervention de la société de gestion ....	10		
1- Registre des ordres d'achat et de vente .....	10		
2- Transmission des ordres d'achat et de vente .....	10		
3- Confrontation et prix d'exécution.....	10		
4- Délai de versement des fonds .....	10		
5- Blocage du marché des parts .....	10		
C- Cessions sans intervention de la société de gestion ...	11		
<b>CHAPITRE III : FRAIS</b> .....	<b>11</b>		
1- Commission de souscription.....	11		
2- Commission de gestion .....	11		
3- Commission de cession de parts .....	11		



## Préambule

---

### Avertissement à l'investisseur

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

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

La SCPI Le Patrimoine Foncier, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, a été autorisée par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2022, à contracter des emprunts dans une limite globale de 8 000 000 d'euros, dans le cas où des opportunités d'acquisitions et/ou de la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles se présenteraient, qui seraient à conclure rapidement.

## Risques

---

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

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

En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Introduction

### Historique

La SCPI **LE PATRIMOINE FONCIER** a été créée le 29 octobre 1968 par acte déposé chez Maître MALLERET, notaire à Saint Germain-en-Laye.

Cette société est régie par les articles 1832 et suivant du code civil, par les dispositions qui lui sont applicables, du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers ainsi que par les textes subséquents du Code Monétaire et Financier, et par les statuts.

Le capital social, fixé lors de sa constitution à 20.498.904,50 euros, a été réduit de moitié, soit à 10.249.452,32 euros, aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 8 décembre 1972. Il a été ensuite porté à 10.976.329,25 euros par décision d'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 1986 puis 12.195.921,37 euros par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 1988.

La SCPI **LE PATRIMOINE FONCIER** a été successivement gérée par Monsieur LIPSKY, Monsieur BOUCHACOURT, d'abord en qualité de Président du Conseil d'administration, puis comme gérant de la SARL PATRIGESTION, par Maître GONDRE, en sa qualité d'Administrateur judiciaire et, depuis le 1er janvier 1987 par décision d'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 1986, par la S.A. FRANCO SUISSE FONCIER. Depuis la décision d'assemblée générale extraordinaire du 2 janvier 1998, la société de gestion a pris comme nouvelle dénomination sociale «FONCIA PIERRE GESTION».

«La société FRANCO SUISSE FONCIER a changé de dénomination sociale devenant FONCIA PIERRE, par décision d'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 1989, constatée par décision d'assemblée générale ordinaire de la SCPI le 16 mai 1990. En date du 22 juillet 1996, la fusion absorption de la société FININGEST par la société FONCIA PIERRE a modifié la dénomination sociale de la société de gestion en FONCIA FININGEST, constatée par décision d'assemblée du 15 octobre 1996 de la société absorbante et du 22 mai 1996 de la société absorbée». Par décision d'assemblée générale extraordinaire du 2 janvier 1998, la société de gestion a pris comme nouvelle dénomination juridique «FONCIA PIERRE GESTION», constatée par décision d'assemblée de la SCPI en date du 16 avril 1998. Le 8 juin 2020, la société de gestion a changé de dénomination sociale pour devenir AESTIAM.

Les associés de la SCPI, réunis en assemblée générale mixte en date du 23 mai 2000, ont voté en faveur de l'ouverture du capital de la société au moyen d'une nouvelle augmentation de capital, destinée à porter celui-ci de 12.195.921,38 euros à 12.805.717,45 euros. Cette augmentation de 4.000 parts nouvelles ouverte en date du 30 Octobre 2000 a été clôturée le 29 Décembre 2000 et entièrement souscrite par les associés du Patrimoine Foncier.

Suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 Juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 46.282,55 euros. Il s'établit à 12.852.000 euros et est représenté par 84.000 parts de 153 euros.

### Politique d'investissement

La vocation de la SCPI **LE PATRIMOINE FONCIER** est de permettre aux épargnants, désireux de ne pas engager des capitaux importants, d'investir cependant dans l'immobilier de bureaux et de locaux commerciaux, dans un objectif de mutualisation des risques locatifs grâce à un patrimoine diversifié.

### Modification de la stratégie d'investissement

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

## Procédure d'évaluation de la SCPI

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

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

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

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

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

### Recours à l'emprunt

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

La SCPI Le Patrimoine Foncier, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, a été autorisée par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2022, à contracter des emprunts dans une limite globale de 8 000 000 d'euros, dans le cas ou des opportunités d'acquisitions et/ou de la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles se présenteraient, qui seraient à conclure rapidement.

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

## Responsabilité des Associés

---

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

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

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles et éléments du patrimoine immobilier dont elle est propriétaire.

# CHAPITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## A- Capital social et parts sociales

### 1- Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 12.852.000 euros, représenté par 84.000 parts de 153 euros chacune.

### 2- Valeur nominale de la part

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

### 3- Forme des parts

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

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur mise en jouissance (cf. page 8).

### 4- Prime d'émission

La valeur nominale de la part soit 153 euros est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

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

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

Les droits de chaque Associé résultent de leur inscription sur le registre des Associés de la Société.

## B- Modalités de fixation du prix de la part

### 1- Détermination du prix des parts en période d'augmentation de capital

En période d'augmentation du capital, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

### 2- Détermination du prix des parts hors période de souscription

Voir «Chapitre II : Modalités de sortie»

## 3- Informations complémentaires

Evolution du prix de la part, des dividendes versés, du taux de distribution sur valeur de marché et du report à nouveau par part des cinq dernières années.

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix acquéreur moyen de la part en €	1 428,00	1 426,91	1 221,13	1 219,77	1 199,90
Dividendes en €/part	64,02	57,00	57,00	59,25	65,70
Taux de distribution sur valeur de marché % <sup>1</sup>	4,48%	4,00%	4,71%	4,86%	5,48
Report à nouveau en €/part <sup>2</sup>	35,94	35,95	35,06	35,40	35,41

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Y compris l'affectation du résultat de l'exercice.

## C- Modalités de souscription et de versement

### 1- Composition du dossier de souscription

Le dossier de souscription remis, préalablement à la souscription, à tout nouveau souscripteur devra comprendre :

- › le document d'informations clés,
- › la dernière note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- › les statuts de la SCPI en vigueur,
- › le rapport annuel du dernier exercice,
- › le bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de la souscription,
- › le bulletin de souscription qui comporte les conditions de l'émission en cours, en double exemplaire. Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de titres souscrits. Un exemplaire du bulletin lui est remis.

### 2- Modalités de versement

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

### 3- Lieu de souscription et de versement

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



## D- Conditions de souscription en cas d'augmentation de capital

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

### 1- Prix d'émission

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

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

### 2- Commission de souscription

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

### 3- Date d'ouverture et de clôture

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

### 4- Clôture anticipée

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

### 5- Montant minimum de souscription à recueillir

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

### 6- Date d'entrée en jouissance

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

### 7- Minimum de souscription

5 parts conformément à l'article 11 chapitre 1.2 des statuts.

### 8- Marché des parts

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

## CHAPITRE II : MODALITÉS DE SORTIE

Les parts peuvent être cédées :

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

### A- Dispositions générales

#### 1- Registre des associés

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

#### 2- Pièces à envoyer à la société

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

Cette inscription sera enregistrée par la société de gestion après avoir :

- a. opéré au rapprochement des ordres de vente et d'achat et déterminé une valeur de marché s'y rapportant, (cf cession avec intervention de la société de gestion).
- b. réceptionné le formulaire de cession de parts signé du vendeur et de l'acheteur, et de la justification du paiement des droits d'enregistrement en cas de cession sans intervention de la société de gestion.

#### 3- Répartition des revenus lors d'une cession de parts

Conformément à l'article 11 chapitre 1-3 «Entrée en jouissance des parts» des statuts de la SCPI, la date d'entrée en jouissance des parts est fixée pour l'acquéreur au premier jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de part sont répartis entre vendeur et acquéreur au « prorata temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

#### 4- Les droits d'enregistrement

Les cessions donnent lieu, même si elles ne sont pas constatées par un acte, à un droit d'enregistrement dont le montant est actuellement de 5 % du prix d'exécution depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des impôts.

#### 5- La société ne garantit par la revente des parts

## B- Cessions avec intervention de la société de gestion

### 1- Registre des ordres d'achat et de vente

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Pour les vendeurs :**

Les demandes de vente ou ordres de vente sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec accusé de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre et le prix minimum tout frais déduit. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme.

#### **Pour les acheteurs :**

Les demandes d'achat ou ordres d'achat sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec accusé de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant. Il est précisé que tout nouvel associé doit souscrire 5 parts minimum conformément à l'article 11-1.2 des statuts.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, les associés s'engagent à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte.

### 3- Confrontation et prix d'exécution

#### **Confrontation :**

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

La périodicité a été fixée à un mois. La société de gestion procède le 20 de chaque mois à 12 heures à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Dans le cas où le jour de la confrontation (le 20 d'un mois) est un jour ouvrable (samedi, dimanche ou jour férié) celle-ci sera réalisée le 1<sup>er</sup> jour ouvré qui suit.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à chaque associé, au bulletin d'information et du site internet ([www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)).

#### **Prix d'exécution :**

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

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

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

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

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

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

### 4- Délai de versement des fonds

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

### 5- Blocage du marché des parts

#### **1) Ordres de vente insatisfaits**

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

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

#### **2) Suspension de l'inscription des ordres - Annulation des ordres inscrits sur le registre**

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

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

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

## C- Cessions sans intervention de la société de gestion

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

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

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 60 € HT (soit 72,00 € TTC) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

Les parties doivent toutefois en informer la société de gestion. Deux cas peuvent se présenter :

- 1) L'acquéreur est déjà associé, l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire,
- 2) L'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (article L214-97 du Code Monétaire et Financier).

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis 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 mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire « cerfa 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 d'AESTIAM dont le montant correspond aux frais de dossier.

## CHAPITRE III : FRAIS

Suivant les termes du contrat de gestion, la répartition des frais à la charge du gérant ou de la société, ainsi que la rémunération de la Société de Gestion, Aestiam a fait l'objet d'une approbation en Assemblée Générale ordinaire du 17 Mai 1995, conformément aux articles 17 et 18 des statuts.

### 1- Commission de souscription

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

La société pourra prélever pour ses besoins, au fur et à mesure des souscriptions, les sommes correspondantes sur les fonds souscrits.

### 2- Commission de gestion

Une commission de gestion, fixée à 6,50 % HT (soit 7,80 % TTC) du montant des recettes HT, calculée conformément à l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sur les produits locatifs HT encaissés. Cette commission couvre les frais administratifs et de gérance proprement dit ayant trait à la gestion des biens sociaux, d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la société de gestion.

### 3- Commission de cession de parts

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

- Lorsque la cession de parts a lieu avec l'intervention de la Société de gestion, une commission d'intervention de 4 % HT du prix d'exécution est réglée par l'acquéreur, il en est de même des droits d'enregistrement de 5 %, que la société de gestion acquittera à l'administration fiscale.
- Lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, les conditions de cession étant librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur, le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 60 Euros HT (soit 72 € TTC) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

La société LE PATRIMOINE FONCIER 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 frais entraînés par les conseils et les assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du conseil de surveillance et, en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe 2 de l'administration pure de la société.

# CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## A- La société Le Patrimoine Foncier

### 1- Régime des Assemblées

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois qui suivent la fin de chaque exercice.

#### a) Admission

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

#### b) Convocation

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être convoquée :

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

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

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

#### c) Délai de convocation

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

#### d) Ordre du jour et information des associés

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. 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,
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et Commissaires aux Comptes.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article R 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

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

#### e) Inscription de projet de résolution à l'ordre du jour

Pour permettre aux associés de proposer des projets de résolution lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière la réglementation de l'article R 214-138 II du Code Monétaire et Financier. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Le capital de la société étant supérieur à sept cent soixante mille Euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les sept cent soixante mille premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 Euros et 7.600.000 Euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

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

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

#### f) Vote par correspondance

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

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

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

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

#### g) Quorum

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

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

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

#### h) Majorité

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

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

## 2- Répartition des bénéfices / acomptes

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

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

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

## 3- Politique de gestion des gros entretiens

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

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

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

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

## 4- Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés de la société. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

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

## 5- Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

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

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des annonces légales obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## 6- Modalités d'information

### • Le Rapport Annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) aux Comptes est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

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

Le rapport annuel est fourni aux associés et aux futurs associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du règlement général de l'AMF ou sur le site internet de la Société de Gestion [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com). Un exemplaire papier est fourni gratuitement à l'associé ou au futur associé qui en fait la demande.

### • Les bulletins trimestriels d'information

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

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

## B- Les associés

### Régime Fiscal

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

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

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

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

## 1. REVENUS

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

### Régime de l'impôt sur le revenu

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

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

### Revenus de source Française

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

##### a. Revenu Foncier

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

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

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

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

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

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

##### b. Revenus Financiers

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

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

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

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

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

### a. Revenu Foncier

Sous réserve des règles spécifiques prévues par les conventions fiscales internationales, les associés non-résidents de France sont imposables en France sur les revenus fonciers de source Française.

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenu Foncier ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif. Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20 % du revenu net imposable.

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

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

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

### b. Revenus Financiers

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

## 3. Associé «US Person»

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

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

Cette nouvelle réglementation a amené la Société de gestion de la SCPI Le Patrimoine Foncier à ne plus accepter de souscription de parts émanant de personnes qualifiées d'Us Persons.

## Régime de l'impôt sur les bénéfices

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

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

## Impôt sur la Fortune Immobilière

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

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

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

- › **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- › **Non-Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1° 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.

## 2. LES PLUS-VALUES DE CESSION

### A. Cession de parts

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

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

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

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

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

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

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

## Fiscalité sur les Plus-Values

1- Associé personne physique ...	
... résident fiscalement en France	L'imposition est acquittée directement par l'associé cédant après versement de la somme de lui revenant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 19 % majorée de la C.S.G. et de la C.R.D.S. (17,20 %) soit 36,20 % au total.
... non résident fiscalement en France	L'imposition est acquittée directement par l'associé cédant, après versement de la somme lui revenant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 19% (résident de l'espace économique européen et domicilié dans un Etat tiers à l'espace économique européen) ou de 75 % (résident d'un état ou territoire non coopératif), à ceci ce rajoute 17,20 % de prélèvement sociaux. A compter de l'imposition des plus-values réalisés en 2019, les associés non-domiciliés fiscalement en France qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que Français, au sein d'un pays de l'EEE ou en Suisse sont exonérés de CSG et CRDS mais les plus-values demeurent cependant soumises à un prélèvement de solidarité de 7,5 %.
2- Associé personne morale...	
... dont le siège se trouve en France ou dans un pays de l'espace économique européen	Conformément aux articles 238bisK-II et 39 duodécies et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value).
... dont le siège se trouve hors d'un pays de l'espace économique européen	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés.
... dont le siège se trouve dans un Etat ou Territoire non coopératif (ETNC)	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux de 75 %.
3- Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la Société	
Résidents de France	La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur.
Non-résidents de France	Les associés non-résidents de France s'engagent à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150.000€ ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

### B. Cession d'immeubles

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

Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15000 euros.

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

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

#### 1- Associé personne physique

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

#### 2- Associé personne morale

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

### 3. LES PRELEVEMENTS DIVERS

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



# CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

## A- La société – LE PATRIMOINE FONCIER

### Caractéristiques

Dénomination sociale :  
LE PATRIMOINE FONCIER

Nationalité :  
Française

Siège social :  
90, rue de Miromesnil à PARIS (75 008)

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

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

Numéro RCS :  
303.023.824 RCS Paris

Durée de la société :  
Expire le 31.12.2050 (99 ans), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social :  
La Société a pour objet :  
- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;  
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

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

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

Capital statuaire effectif :  
12.852.000 Euros

## B- Administration de la société de gestion

La Gérance de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est assurée statutairement par la Société AESTIAM

Date de création :  
30 avril 1964

Siège social :  
90, rue de Miromesnil à PARIS (75 008)

Nationalité :  
Française

Forme juridique :  
Société par Actions Simplifiées

Numéro RCS :  
642.037.162 RCS Paris

Objet social :  
Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

Capital social :  
400 000 €

Répartition du capital :  
‣ Pierre Gestion Holding (100%)  
‣ Participation de BlackFin Financial Services Funds II

Comité de surveillance :  
‣ Président du Conseil : M. Bruno ROSTAIN  
‣ Mme Sabine MATHIS  
‣ M. Daniel COHEN-SABBAN

Direction de la Société :  
‣ Directeur : M. Laurent Le

Numéro et date d'agrément délivré par l'A.M.F :  
Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 04 juin 2024.

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

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

## C- Conseil de Surveillance

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

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

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour une durée de trois ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-201 de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le conseil de surveillance donne son avis à la société de gestion, préalablement à toute acquisition immobilière.

Suite à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2022, ayant procédé à la réélection dans son entier du Conseil de Surveillance, celui-ci est composé de :

### Conseil de surveillance

Tous les mandats arrivent à échéance en Juin 2022

- › **Monsieur Jean-Christophe BENALET**  
Opticien,  
170 avenue Division Leclerc – ANTONY (92160)
- › **Madame Clarisse CERRONE**  
Responsable RH  
1 rue Gabriel Leglise – BORDEAUX (33200)
- › **Monsieur Frédéric DEFFONTAINE**  
Gérant de Société,  
2 rue du Nord - COLMAR (68000)
- › **Monsieur Jean-Pierre MOLIÈRE**  
Directeur d'opérations immobilières  
19 bis avenue d'Aligre – LE PECQ (78230)
- › **Monsieur Patrick SAMAMA**  
Retraité, ex Directeur Financier,  
17 rue de Terrefial – LE CANNET (06110)
- › **Sté LECLERC DANGE**  
représentée par Monsieur Patrice LECLERC  
19 rue Saint Germain – SAINT MENOUX (03210)
- › **SAS LES TRIGANDIERES**  
représentée par Madame Claire PINOT  
14 rue de la Grenade - PARIS (75019)

## D- Commissaire aux comptes

Titulaire :

**REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE**  
7 rue Ernest Cresson - PARIS (75014)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 08 juin 2020 et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes au 31/12/2025, mandat renouvelable en Juin 2026.

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

## E- Expert Immobilier

**CABINET ROBINE**  
132 rue de Rennes - PARIS (75006)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2020 et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes au 31/12/2024, mandat renouvelable en juin 2025.

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

## F- Dépositaire

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la société de gestion a désigné la société CACEIS BANK située à MONTROUGE (92120), 89-91 rue Gabriel Péri représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire.

Le dépositaire assure en particulier les missions de contrôle des flux financiers, de garde et/ou de conservation des actifs du Patrimoine Foncier. Il exerce sa mission conformément aux dispositions des articles L214-24-3 à L214-24-12 et D214-32-4-2 du Code Monétaire et Financier et des articles 323-23 à 323-42 du Règlement Général AMF.

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

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

## G- Information

Monsieur Benjamin BERNARDET est responsable de l'information des associés.

Adresses : 90, rue de Miromesnil à PARIS (75008)

Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16.

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

## PERSONNE RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION

---

Monsieur **Laurent Le**  
Président

## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

---

Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 07-06 en date du 2 mars 2007.

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



Agrément AMF n°GP-14000024 en date du 04 juin 2024  
90, rue de Miromesnil 75008 PARIS | 01 55 52 53 16 | [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)  
Toutes les informations de vos SCPI sur [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

 Suivez-nous sur LinkedIn

## Le Patrimoine Foncier

N°visa AMF SCPI n°07-06 du 2 mars 2007  
Date de création : 29 octobre 1968  
N° immatriculation : 303 023 824 RCS PARIS  
Type de SCPI **Bureaux**  
Capital **Fixe**