

# Aestiam

# Cap'Hébergimmo

SCPI à capital variable

## Statuts

Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2020



©mm/aestiam/16112020

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

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



## Aestiam

9 rue de Téhéran - 75 008 PARIS - 01 78 95 72 00 - [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)  
S.A. au capital de 400 000 € - 642 037 162 RCS PARIS  
N°TVA intracommunautaire: FR 55 642 037 162 - Société de Gestion de Portefeuille  
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

# Table des matières

<u>Titre I. Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée</u>	5	Article 23 - Rémunération de la Société de gestion	10
Article 1 - Forme	5	1. Répartition des frais entre la société et la Société de gestion	10
Article 2 - Objet	5	2. Rémunération de la Société de gestion	10
Article 3 - Dénomination	5	Article 24 - Conventions	10
Article 4 - Siège social	5	<u>Titre IV. Contrôle de la société</u>	11
Article 5 - Durée	5	Article 25 - Conseil de Surveillance	11
<u>Titre II. Capital social - parts d'intérêts</u>	5	1. Missions du Conseil de Surveillance	11
Article 6 - Capital social	5	2. Nomination	11
Article 7 - Capital social	6	3. Organisation - réunions et délibérations	11
Article 8 - Augmentation / Réduction de capital	6	4. Responsabilité	11
A. Augmentation	6	5. Indemnisation	11
B. Réduction	6	Article 26 - Commissaires aux comptes	11
Article 9 - Retrait des associés	6	Article 27 - Expert immobilier	12
Article 10 - Fonds de remboursement	7	Article 27 bis - Dépositaire	12
Article 11 - Cession de parts	7	<u>Titre V. Assemblées générales</u>	12
1. Cession, mutation, transfert sans intervention de la Société de Gestion	7	Article 28 - Assemblées générales	12
2. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier	7	1. Convocations	12
3. Clause d'agrément	7	2. Délai de convocation	12
Article 12 - Libération des parts	7	3. Ordre du jour	13
Article 13 - Parts sociales	7	4. Tenue des assemblées, représentation et vote par correspondance	13
Article 14 - Entrée en jouissance	8	5. Délibération - quorum	13
Article 15 - Indivisibilité des parts sociales	8	6. Consultation écrite	13
Article 16 - Droits et obligations rattachés aux parts sociales	8	7. Procès-verbaux	13
Article 17 - Responsabilité des associés	8	8. Disposition commune relative à la télécommunication électronique	13
1. Responsabilité des Associés	8	<u>Titre VI. Dispositions comptables</u>	14
2. Responsabilité civile de la Société	8	Article 29 - Exercice social	14
3. Responsabilité civile de la Société de Gestion	8	Article 30 - Inventaire et comptes sociaux	14
Article 18 - Décès - incapacité	8	Article 31 - Répartition des résultats	14
Article 19 - Nantissement	8	<u>Titre VII. Dissolution liquidation</u>	15
<u>Titre III. Administration de la société</u>	9	Article 32	15
Article 20 - Nomination de la société de gestion	9	<u>Titre VIII. Dispositions finales</u>	15
Article 21 - Attributions et pouvoirs	9	Article 33 - Contestations	15
Article 22 - Délégation de pouvoirs	10	Article 34 - Election de domicile	15
		Article 35 - Versement de la prime d'émission par les associés fondateurs	15
		Article 36 - Frais	15
		Article 37 - Pouvoirs	15



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

### Article 1 - Forme

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

### Article 2 - Objet

La Société a pour objet exclusif :

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

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

### Article 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination AESTIAM CAP'HEBERGIMMO.

### Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au 9 rue de Téhéran - PARIS (75008).

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département de la région Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

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

### Article 5 - Durée

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

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

### Article 6 - Capital social

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

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

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

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

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

Soit au total 4 125 parts pour 825 000€.

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

## Article 7 - Capital social

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

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

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

## Article 8 - Augmentation / Réduction de capital

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

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

### A. Augmentation

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

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

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

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

Toute souscription de part ne pourra être inférieure à 10 parts. Les nouveaux associés devront être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

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

## B. Réduction

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

## Article 9 - Retrait des associés

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

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

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

Les parts remboursées sont annulées.

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

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

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

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

- remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 8 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) et 0,50 % HT à majorer du taux de TVA en vigueur.

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

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

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

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

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

## Article 10 - Fonds de remboursement

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

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

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

## Article 11 - Cession de parts

Toute cession, tout transfert ou toute mutation, effectué sans l'intervention de la Société de Gestion ou avec son concours dans le cadre du marché secondaire des parts organisé en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite Société de Gestion.

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

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

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

## Article 12 - Libération des parts

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

## Article 13 - Parts sociales

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

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

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

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

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

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

## Article 14 - Entrée en jouissance

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

## Article 15 - Indivisibilité des parts sociales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le nu-propriétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire.

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. souscripteurs concernés.

## Article 17 - Responsabilité des associés

### 1. Responsabilité des Associés

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

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

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

## 2. Responsabilité civile de la Société

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

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

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

## Article 18 - Décès - incapacité

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

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

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

En cas de décès, les héritiers, ayants droits et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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

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

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

## Article 19 - Nantissement

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

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

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

## Titre III. Administration de la société

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

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

La Société AESTIAM, Société Anonyme au capital de 400 000 €, immatriculée sous le numéro 642.037.162 au RCS de Paris et dont le siège social est situé 9, rue de Téhéran à Paris (75008), est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée.

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

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

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

### Article 21 - Attributions et pouvoirs

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

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

- › Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques.
- › Elle prépare et réalise les augmentations de capital.
- › Elle recherche des Associés nouveaux.
- › Elle agréee tout nouvel Associé.
- › Elle veille à la bonne réalisation des investissements, dans le cadre de l'objet de la Société, signe les actes d'achat, oblige la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, paye le prix, fait procéder à toutes formalités de publicité foncière, et généralement, fait le nécessaire ;
- › Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux.
- › Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités.
- › Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.
- › Elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux.
- › Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la Société.
- › Elle perçoit pour le compte de la Société tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux Associés.
- › Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées.
- › Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont

elle est propriétaire.

- › Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit.
- › Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société.
- › Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités.
- › Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- › Elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues.
- › Elle élit domicile partout où besoin sera.
- › Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des Associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour.
- › Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver en Assemblée Générale ;
- › Elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions.
- › Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

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

- › La Société de Gestion pourra au nom de la Société Contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 35 % maximum de la valeur des actifs de la SCPI majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis, par décision de l'Assemblée Générale des associés.

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

## Article 22 - Délégation de pouvoirs

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

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévue par la Loi.

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

## Article 23 - Rémunération de la Société de gestion

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

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

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

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

## 2. Rémunération de la Société de gestion

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

### 2.1. Commission de souscription

Il sera versée par la SCPI, à la Société de Gestion, une commission de souscription, calculée sur le prix de souscription prime d'émission incluse, supportée par les souscripteurs et décomposée comme suit :

La commission supportée par les souscripteurs se décompose comme suit :

- › les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité des commercialisateurs) à hauteur de 8% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts),
- › les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,50% HT à majorer de la TVA au taux en vigueur.

### 2.2. Commission de gestion

Une commission de gestion est fixée à 6% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

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

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

### 2.3. Commission de cession

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

- › En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 100€ HT à majorer de la TVA au taux actuellement en vigueur et ce quel que soit le nombre de parts cédées.
- › En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5% HT à majorer de la TVA au taux actuellement en vigueur sur la valeur de marché est prise en charge par l'acquéreur.
- › En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision, ...), des frais de transfert d'un montant de 100€ HT à majorer de la TVA au taux actuellement en vigueur par dossier.

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

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

## Article 24 - Conventions

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

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout Associé de cette dernière.

## Titre IV. Contrôle de la société

### Article 25 - Conseil de Surveillance

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

#### 1. Missions du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

#### 2. Nomination

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

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

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

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

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non fondateurs.

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

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

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

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

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

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

### 3. Organisation - réunions et délibérations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Responsabilité

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

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

#### 5. Indemnisation

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

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

### Article 26 - Commissaires aux comptes

Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code du Commerce.

## Article 27 - Expert immobilier

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

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

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

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

## Article 27 bis - Dépositaire

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

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

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

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

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

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

## Titre V. Assemblées générales

### Article 28 - Assemblées générales

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

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

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a. Par le Conseil de Surveillance,
- b. Par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c. Par un mandataire désigné en Justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- d. Par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'Assemblées Générales Ordinaire :

Elle délibère notamment sur les points suivants :

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert immobilier.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 20 des statuts.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.

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

Extraordinaires :

Elle délibère notamment sur les points suivants :

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

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

Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public.

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

### 1. Convocations

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R214-138 I du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

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

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

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

### 2. Délai de convocation

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

### 3. Ordre du jour

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

- 1° Le rapport de la Société de Gestion
- 2° Le ou les rapports du Conseil de Surveillance
- 3° Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- 4° La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration
- 5° S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

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

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

### 4. Tenue des assemblées – représentation – vote par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- 1° Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire.
- 2° Les noms, prénoms usuels et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout Associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L214-105 et les articles R214-141 à R214-143 du Code Monétaire et Financier

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société trois jours au moins avant la date de la réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une 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 émergée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. Et y sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des Associés.

### 5. Délibération - quorum

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

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

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

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

### 6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle juge nécessaire, consulter les Associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire parvenir par écrit leur vote à ladite Société de Gestion.

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

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

La société de gestion ou toute personne par elle désignée rédigera le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.

### 7. Procès-verbaux

Les Procès-Verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

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

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

Les copies ou extraits de Procès-Verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par un membre de la Société de Gestion ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

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

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

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

## Titre VI. Dispositions comptables

### Article 29 - Exercice social

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

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

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

### Article 30 - Inventaire et comptes sociaux

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

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

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

### Article 31 - Répartition des résultats

Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

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

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

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

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

## Titre VII. Dissolution liquidation

---

### Article 32

---

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

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

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

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

## Titre VIII. Dispositions finales

---

### Article 33 - Contestations

---

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

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

### Article 34 - Election de domicile

---

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

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

---

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

### Article 36 - Frais

---

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

### Article 37 - Pouvoirs

---

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



**Aestiam**

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

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

 [Suivez-nous sur LinkedIn](#)

## Aestiam Cap'Hébergimmo

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

Date de création : 15 mai 2013

N° immatriculation : 793 062 993 RCS PARIS

Type de SCPI **Spécialisée**

Capital **Variable**