

## Bulletin trimestriel d'information.

4<sup>ème</sup> trimestre 2025

N° 25-4

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2025

### LES CHIFFRES CLÉS

au 31/12/2025

**5,10%**

Taux de distribution 2025

**5,10%**

Performance Globale  
Annuelle 2025

**8,63%**

Taux de Rendement  
Interne à 20 ans

**350€**

Prix de souscription

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Les résultats 2025 confirment la solidité des fondamentaux de votre SCPI Aestiam Horizon et la pertinence des orientations retenues par la Société de Gestion.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine (droits inclus) progresse de +0,52 % sur l'année (+0,12 % après prise en compte de l'augmentation des droits de mutation à titre onéreux décidée par les collectivités territoriales). La valeur de reconstitution ressort ainsi à 347,63 € par part. Elle est proche du prix de souscription (350,00 €), inchangé depuis 2019. Ces évolutions montrent la résilience du patrimoine d'Aestiam Horizon, constitué principalement de petits bureaux à Paris intramuros, dans le Croissant Ouest de l'Ile-de-France et dans les centres des métropoles régionales. Dans un marché des bureaux contrasté, dans lequel les grands ensembles situés en périphérie sont en difficulté, les immeubles compacts situés dans les pôles établis résistent bien.

Par ailleurs, la SCPI affiche un taux de distribution de 5,10 % en 2025. La distribution courante est stable depuis onze ans, elle est complétée par une distribution de plus-values (1,41 €) issues des cessions réalisées. Dans ce contexte, la distribution prévisionnelle 2026, non garantie, est comprise entre 17,50 € et 17,90 € par part. Elle est soutenue par la granularité (146 actifs de petite taille) et la localisation du patrimoine.

Le taux d'occupation financier augmente pour atteindre 88,02 % au quatrième trimestre, reflet du travail de relocation et de sécurisation des baux. En particulier, la situation locative de l'immeuble de Capellen au Luxembourg s'est significativement améliorée : le bail avec un locataire important occupant 2 345 m<sup>2</sup> a été renouvelé en décembre 2025 pour une durée ferme de six ans.

Enfin, la Société de Gestion proposera à l'assemblée générale du 11 février 2026 la mise en place d'un fonds de remboursement. L'objectif est de fluidifier le marché des parts et de soutenir la collecte brute dans un marché des SCPI concurrentiel, tout en préservant la qualité du patrimoine de la SCPI pour les associés de long terme.

En conclusion, Aestiam Horizon est une SCPI de conviction, dont le patrimoine est constitué de bureaux à taille humaine, adaptés aux petites et moyennes entreprises sur le territoire français. Grâce à ce positionnement stratégique et assumé, les résultats 2025 s'inscrivent dans la continuité de son long historique de performance, caractérisé par la régularité et la résilience. Les fondamentaux solides de la SCPI permettent d'envisager l'année 2026 avec sérénité.

*Pierre-Louis Boussois*

Responsable Fund Management

Source : Aestiam

**i** Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

### ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

#### Assemblée Générale

Les associés sont informés qu'une Assemblée Générale se tiendra le 11 février 2026. Elle aura pour objet de soumettre au vote la création et la dotation d'un fonds de remboursement, destiné à accompagner la gestion de la liquidité des parts. Les modalités de participation et de vote seront précisées dans la convocation.

#### Offre commerciale

Jusqu'au 15 avril 2026, **bénéficiez jusqu'à 1 part supplémentaire pour 15 parts souscrites des SCPI éligibles**, pour toute souscription réalisée directement auprès d'un conseiller Aestiam. Selon les conditions prévues au règlement de l'offre disponible sur [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

Les chiffres clés.  
au 31/12/2025

8,63%

Taux de Rendement  
Interne sur 20 ans

5,10%

Performance Globale  
Annuelle 2025

5,10%

Taux de Distribution  
2025

5 mois

De réserves  
distribuables

DISTRIBUTION DU TRIMESTRE

Dividende brut par part

5,70 €

4,05 €

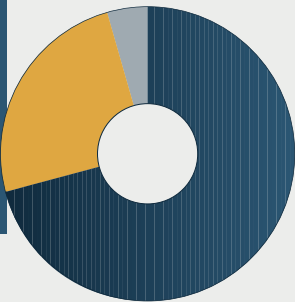
Dividende net

1,41 €

Distribution de plus-values

0,24 €

Fiscalité plus-values immobilières France



Date de versement :

Perçu le ..... 25/01/2026

HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS

Dividende brut (€/part) :

| 1T 2025                              | 2T 2025 | 3T 2025 | 4T 2025 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| 4,05 €                               | 4,05 €  | 4,05 €  | 5,70 €  |
| Distribution brute en 2025 : 17,85 € |         |         |         |
| 1T 2024                              | 2T 2024 | 3T 2024 | 4T 2024 |
| 4,05 €                               | 4,05 €  | 4,05 €  | 6,75 €  |
| Distribution brute en 2024 : 18,90 € |         |         |         |

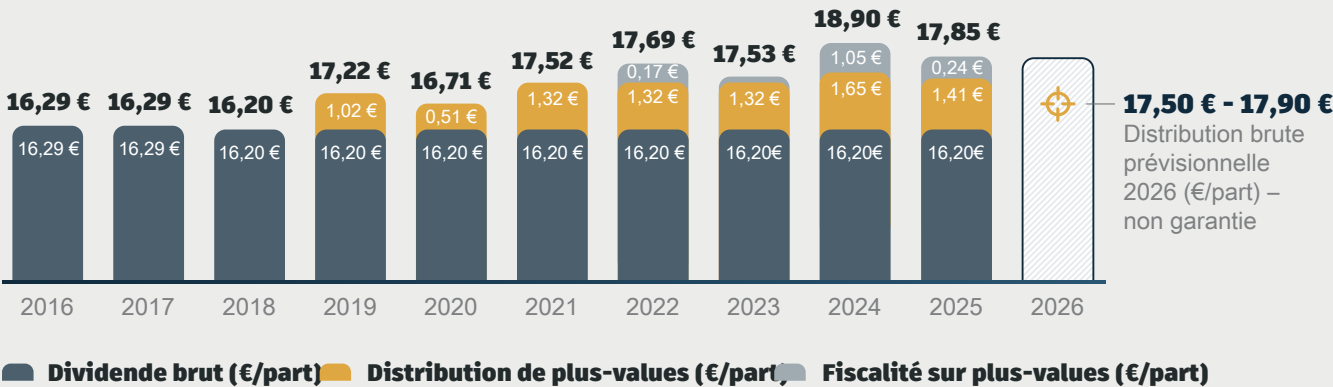
L'ENDETTEMENT



11 %

Dettes et autres  
engagements

ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION



⚠ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties. Le versement des dividendes n'est pas garanti. La distribution prévisionnelle, établie sur la base de projections et de simulations réalisées par Aestiam, ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ni de distribution.

i Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

## Les chiffres clés.

au 31/12/2025

**358M€**

Valeur d'expertise

**146**

Biens immobiliers

**220**

Locataires

**5,72M€**

Loyer quittancé  
du trimestre

## et géographique

% de la valeur vénale des actifs

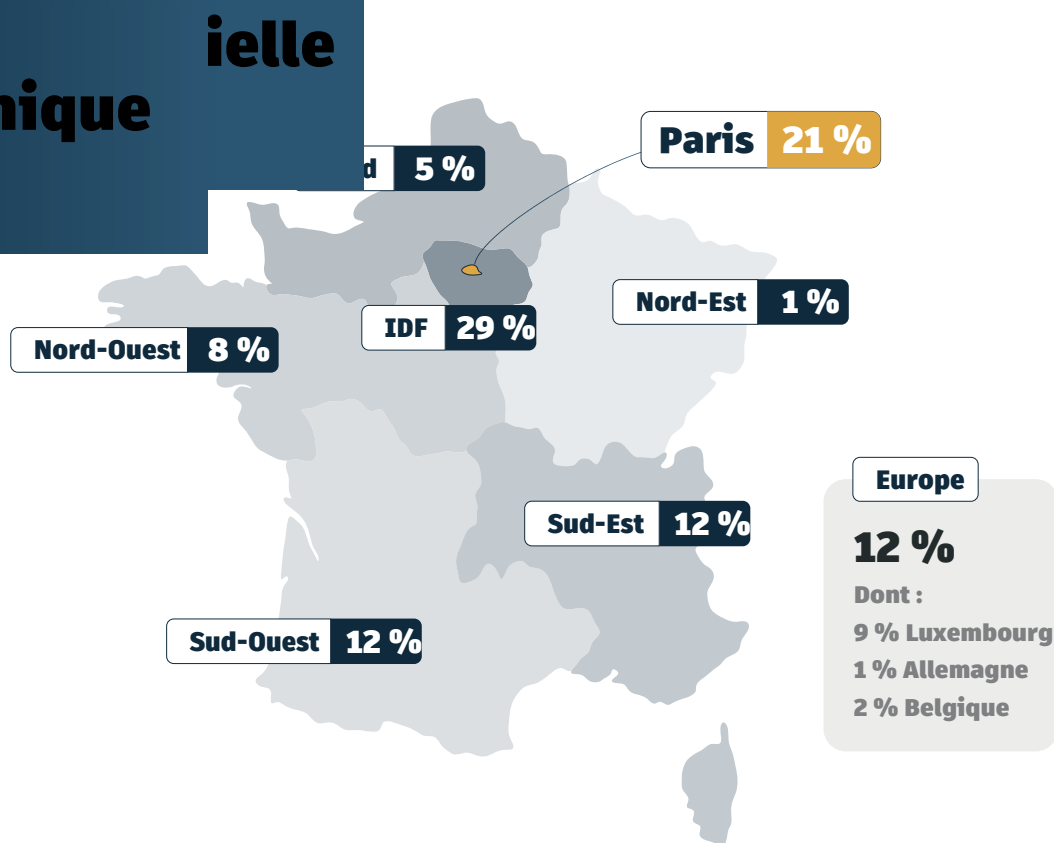
**76 %**  
Bureaux

**16 %**  
Commerces

**4 %**  
Hôtels

**2 %**  
Enseignement

**2 %**  
Locaux d'activités



### WALB

**2,97 ans**

Durée moyenne restante des baux avant les prochaines possibilités de résiliation par les locataires.

### WALT

**4,65 ans**

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.



## Le Taux d'Occupation Financier (TOF)

**TOF**

**88,02 %**

**11,98 %**

- **81,21 %** de locaux occupés
  - 3,72 % de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
  - 0,35 % de locaux vacants sous promesse de vente
  - 2,74 % de locaux vacants en restructuration
- **11,98 %** de locaux vacants en recherche de locataire

i Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

LES MOUVEMENTS LOCATIFS



**4 relocations**  
pour un loyer  
de 119 K€

| Typologie | Ville                     | Surface |
|-----------|---------------------------|---------|
| Bureaux   | Lille (59)                | 209 m²  |
| Commerce  | Paris (75)                | 55 m²   |
| Bureaux   | Boulogne Billancourt (92) | 158 m²  |
| Parkings  | Capellen (Luxembourg)     |         |



**6 libérations**  
pour un loyer  
de 275 K€

| Typologie | Ville                      | Surface |
|-----------|----------------------------|---------|
| Bureaux   | Neuilly Plaisance (93)     | 947 m²  |
| Bureaux   | Bordeaux (33)              | 375 m²  |
| Bureaux   | Guyancourt (78)            | 205 m²  |
| Commerce  | Paris (75)                 | 55 m²   |
| Bureaux   | La Penne sur Huveaune (13) | 160 m²  |
| Autre     |                            | 67 m²   |



**2 renouvellements**  
pour un loyer  
de 627 K€

| Typologie | Ville                 | Surface  |
|-----------|-----------------------|----------|
| Commerce  | Labège (31)           | 118 m²   |
| Bureaux   | Capellen (Luxembourg) | 2 345 m² |

Les acquisitions  
du trimestre

Aucune acquisition sur ce trimestre

Les arbitrages  
du trimestre

Reims

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Date d'acquisition | 01/01/2015 |
| Typologie          | Commerce   |
| Surface            | 691 m²     |
| Prix net vendeur   | 1,60 M€    |

Sèvres

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Date d'acquisition | 01/01/2015 |
| Typologie          | Activité   |
| Surface            | 1 597 m²   |
| Prix net vendeur   | 2,02 M€    |

i Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Les chiffres clés.  
au 31/12/2025

350€

Prix de souscription

315€

Prix de retrait

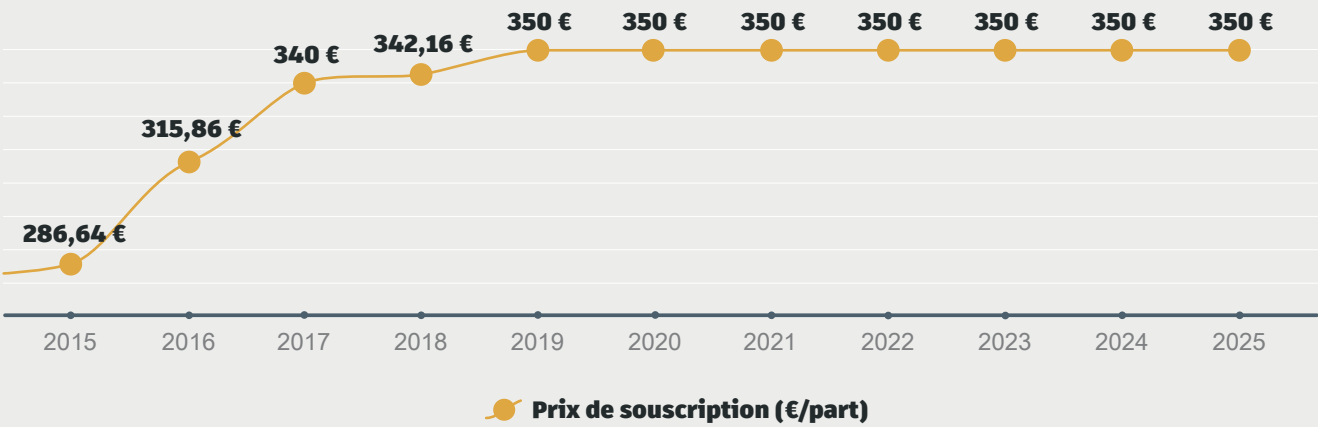
8 394

Nombre d'associés

380M€

Capitalisation

ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION



VALEUR DE RÉFÉRENCE PAR PART

au 31/12/2025

Valeur de réalisation ..... 287,23 €

Valeur de reconstitution ..... 347,63 €

au 31/12/2025

Valeur IFI résident ..... 305,54 €

Valeur IFI non-résident ..... 270,31 €

0 mois

et l'enregistrement

LES MOUVEMENTS DE PARTS

|                              | 2024      | T1 2025   | T2 2025   | T3 2025   | T4 2025   |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nombre total de parts        | 1 086 498 | 1 086 498 | 1 086 498 | 1 086 498 | 1 086 498 |
| Nombre de parts souscrites   | 5 273     | 2 588     | 1 109     | 892       | 1 909     |
| Retrait en nombre de parts   | 5 273     | 2 588     | 1 109     | 892       | 1 909     |
| Parts en attente de retraits | 23 886    | 28 313    | 36 322    | 38 761    | 43 369    |

## LES FRAIS

### Commission de souscription

**10 % HT**

du prix de souscription.

### Commission de retrait

**0 %**

### Frais de cession des parts

**200 € HT**

Applicable en cas de cession gré-à-gré ou de mutation à titre gratuit (donation, succession, etc.).

### Commission de gestion

**9,5 % HT**

Prélevée sur les produits locatifs HT encaissés et sur les produits financiers nets.

### Commission d'investissement

**0 %**

### Commission de cession

**2,5 % HT**

Du prix de cession net vendeur pour les biens  $\leq 2$  M€.

**1,5 % HT**

Du prix de cession net vendeur pour les biens  $> 2$  M€.

### Commission de suivi et de pilotage des travaux

**1 % HT**

Du montant HT des travaux éligibles facturés (cf. note d'information)

## Avertissements

Communication à caractère promotionnel. La SCPI est un investissement immobilier long terme, comportant des risques de perte de capital et de liquidité, des risques liés au marché immobilier et à la durabilité (ESG).

La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans.

Le rachat des parts n'est pas garanti et n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes ou de contrepartie à l'achat. La valeur des parts et les revenus distribués peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Le versement des dividendes n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties.

**Pour plus de détails sur les risques, consultez la note d'information de la SCPI, disponible sur le site d'Aestiam.**

## Conditions

### Conditions de souscription

Le prix de souscription est de 350 €, dont 197 € de prime d'émission. La commission de souscription est intégrée dans cette prime.

Le minimum de souscription est fixé à 1 part.

Les parts portent à jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la souscription.

### Conditions de retrait

Conformément aux règles des SCPI à capital variable, chaque associé peut demander le retrait de tout ou partie de ses parts.

Le retrait n'est possible que s'il existe, en face, des souscriptions permettant de compenser la demande. En pratique, la SCPI rembourse les parts dès qu'un nouvel investisseur souscrit un montant équivalent.

Le retrait s'effectue au prix de retrait en vigueur. Un associé ne peut avoir qu'un seul ordre de retrait en cours.

Les demandes doivent être adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'obtenir un accusé de réception. Elles sont inscrites dès réception sur un registre tenu par ordre chronologique et sont exécutées en fonction des souscriptions disponibles.

L'associé perd la jouissance de ses parts le dernier jour du mois précédant la réalisation effective du retrait.

### Conditions de cession

La cession de parts peut également être réalisée de gré à gré entre un vendeur et un acheteur, qui en déterminent librement le prix. Les droits d'enregistrement doivent être réglés au Trésor public, ainsi que les frais de cession applicables.

Le cédant doit notifier la cession à Aestiam et fournir la preuve du règlement des droits d'enregistrement. Une fois le dossier complet reçu et l'agrément validé, Aestiam procède au transfert de propriété sur le registre des associés.

En cas de suspension de la variabilité du capital, les cessions effectuées par confrontation des ordres d'achat et de vente donnent lieu à la perception d'une commission de cession de 5 % HT, calculée sur la valeur de marché des parts. Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

## Capitalisation

Valeur totale du capital détenu par l'ensemble des associés, obtenue en multipliant le nombre de parts par le prix de souscription.

## Délai de jouissance

Date à partir de laquelle les parts commencent à produire des revenus.

## Performance Globale Annuelle (PGA)

La somme du taux de distribution et :

- pour une SCPI à capital variable : la variation du prix de souscription sur la même période ;
- pour une SCPI à capital fixe : la variation du prix de part acquéreur moyen par rapport à l'année précédente.

## Prix de retrait

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

## Ratio dettes et autres engagements

Il mesure le niveau d'endettement et d'engagements de la SCPI. Il se calcule en additionnant les dettes et les engagements immobiliers de la SCPI, puis en divisant cette somme par son actif brut.

## Report à nouveau (RAN)

Part du résultat non distribuée et affectée en réserve. Le RAN peut être utilisé les années suivantes pour compléter une distribution. Lorsqu'il est exprimé en nombre de jours, il se calcule en divisant le RAN par la distribution annuelle, puis en multipliant le résultat par 365.

## Taux de Distribution (TD)

Résultat de la division du dividende brut versé au titre de l'année N (avant prélèvements obligatoires et toute fiscalité, y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable ;
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

## Taux de Rendement Interne (TRI)

Mesure la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (par exemple 10, 15 ou 20 ans). Le TRI prend en compte le prix d'acquisition, les revenus perçus ainsi que la valeur de retrait au 31 décembre.

## Taux d'Occupation Financier (TOF)

Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

## Valeur de réalisation

Elle correspond à la somme des valeurs vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, déduction faite des dettes de la SCPI.

## Valeur de reconstitution

Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoutent les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

## Valeur d'expertise

Valeur des biens de la SCPI déterminée semestriellement à partir des évaluations réalisées par l'expert immobilier externe. Elle reflète l'estimation la plus récente du patrimoine immobilier de la SCPI.

## Valeur IFI

Valeur fiscale de la part utilisée pour le calcul de l'impôt sur la Fortune Immobilière, différente selon le statut fiscal de l'associé (résident ou non-résident).

## WALB

Durée moyenne restante des baux avant les prochaines possibilités de résiliation par les locataires.

## WALT

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.



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

[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com) — 01 55 52 53 16 