

Bulletin trimestriel d'information

1^{er} trimestre 2025 - BTI n°25-1

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2025 et
relatif à la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2025

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Le marché hôtelier montre des signes encourageants en France et en Europe. Malgré des fluctuations saisonnières, les performances du secteur hôtelier ont peu évolué, avec des indicateurs conformes aux attentes. En France, bien que le taux d'occupation ait légèrement reculé (-1%), le prix moyen est en augmentation (+2%) ainsi que le RevPAR¹ (+1%), témoignant d'une certaine résilience². À l'échelle européenne, l'activité continue de s'améliorer, avec une moyenne de la demande qui dépasse les niveaux de 2019 depuis maintenant 2 ans et des prix moyens en hausse de plus de 55% par rapport à ceux de 2019³.

Malgré ce contexte favorable, la SCPI est toujours confrontée à des difficultés liées au groupe Néhô. Pour rappel, ce groupe en difficulté financière et affecté durablement par la pandémie de Covid-19, exploitait 3 hôtels en Belgique. Au cours de l'année 2024, des baux ont été signés avec B&B pour la reprise de ces trois hôtels, permettant d'assurer la pérennité locative sur ces actifs, malgré la baisse de loyer accordée au nouveau locataire.

Deux autres hôtels, situés à Schiltigheim et Ferney-Voltaire en France, étaient historiquement exploités par ce même groupe Néhô. L'exploitant est actuellement en procédure collective. Dans ce cadre juridique contraint, la société de gestion étudie plusieurs options de reprise de ces établissements, à activer dès que le calendrier de la procédure collective le permettra.

Dans ce contexte, la distribution s'élève à 2,01 €/part au titre du 1^{er} trimestre 2025. Pour l'ensemble de l'année 2025, la distribution brute prévisionnelle (non garantie) est comprise entre 8,00 et 9,00 €/part.



Pierre-Louis BOUSSAGOL
Responsable Fund Management

¹ RevPAR : revenu généré par chambre disponible, indicateur de performance utilisé généralement dans le secteur hôtelier.

^{2,3} Source : At a Glance T4 2024 - BNP PARIBAS REAL ESTATE

Contactez-nous !

Nos équipes sont joignables pour toute demande
par téléphone au **01 55 52 53 16**
par email à **scpi@aestiam.com**
par courrier à **AESTIAM - Service Relations Clients**
37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS

Votre SCPI en chiffres au 31/03/2025

Capitalisation	82 M€
Prix de part	252,00 €
Prix de retrait	226,80 €
Nombre d'associés	1 701
Nombre d'actifs	12
Nombre de baux	12
Surface totale	35 406 m ²
Dividende brut T1 2025	2,01 € par part
WALB	7,49 ans
WALT	8,93 ans

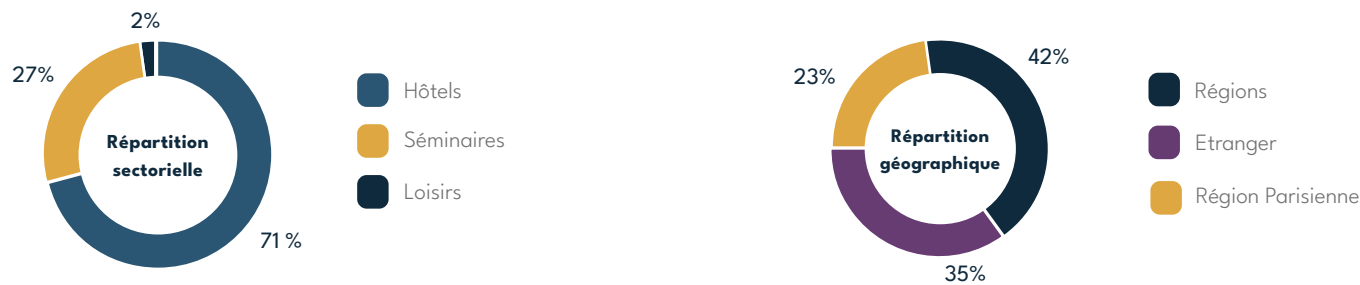
au 31/12/2024

Taux de distribution	3,18 %
TRI à 10 ans	3,43 %
Report à Nouveau	5 jours/part
Valeur d'expertise ⁽¹⁾	78 M€ (240,22 €/part)
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	63 M€ (194,90 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	78 M€ (238,51 €/part)
Rendement Global Immobilier	-4,85 %

⁽¹⁾ Ces valeurs seront approuvées lors de la prochaine
Assemblée Générale de juin 2025.

Le patrimoine de votre SCPI

La répartition de votre patrimoine



Les mouvements locatifs du trimestre



- relocation
pour un loyer de
- K€

Principales relocations

Aucune relocation ce trimestre

Principales libérations

Aucune libération ce trimestre

- libération
pour un loyer de
- K€



7,49 ans

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



8,93 ans

WALT

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux

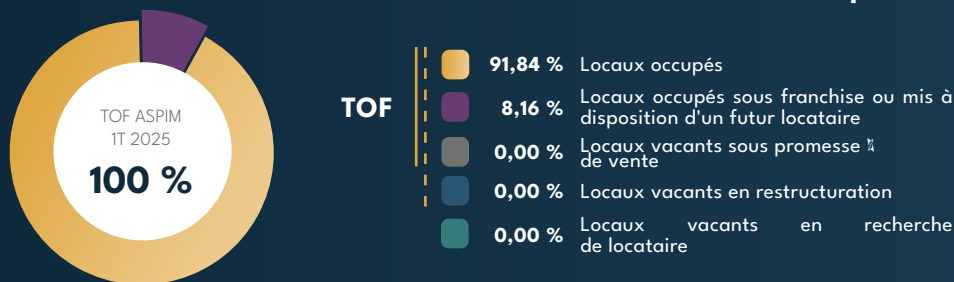


1 190 462 €

Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les acquisitions du trimestre

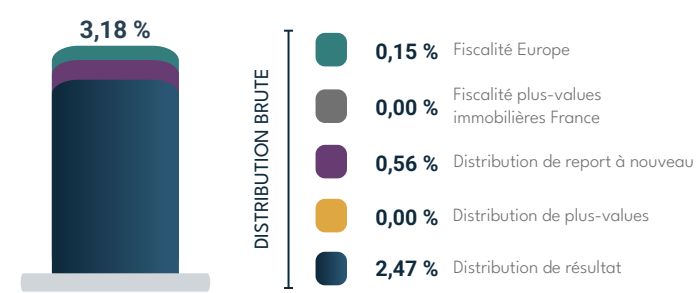
Typologie	Ville	Prix AEM	Surface	Locataires
Aucune acquisition ce trimestre.				

Les arbitrages du trimestre

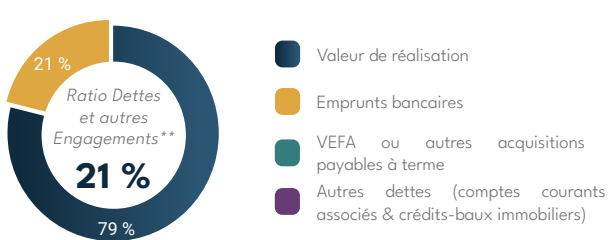
Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition ou d'apport
Aucun arbitrage ce trimestre.			

Les performances de votre SCPI

Le Taux de Distribution* (TD) 2024 de votre SCPI



Le point sur l'endettement de votre SCPI au 31/03/2025



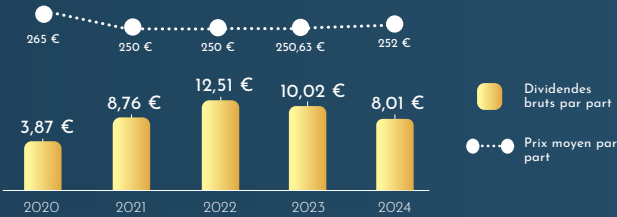
* Le Taux de distribution (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.
** Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur des actifs

Les dividendes en détail

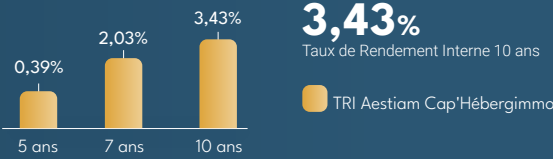
par part	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Date de versement	25/04/2025				
Acompte courant	8,01 €	2,01 €			
Fiscalité Europe	0,39 €	0,12 €			
Acompte versé	7,62 €	1,89 €			
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France *					
Prévision 2025**	8,00 € - 9,00 €				

* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant leur est versé.
** La distribution brute prévisionnelle repose sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion, et ne constitue pas une promesse de distribution.

Performances en € par part en pleine jouissance



Taux de Rendement Interne (TRI)



A savoir

La dématérialisation, un geste pour la planète et pour votre épargne

Si votre dossier comporte une adresse e-mail, nous vous informons que nos échanges seront désormais dématérialisés. Au delà des différents avantages que nous connaissons déjà, ce mode de communication témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion durable et responsable.

De plus et à compter de cette année, les Assemblées Générales seront également dématérialisées pour les votes. Il est donc essentiel de créer votre compte extranet, grâce auquel vous pourrez accéder directement à la plateforme de vote via un lien prévu à cet effet (courant mai 2025).

Grâce à votre e-mail, vous aurez la possibilité de vous créer/connecter à votre compte extranet depuis notre site internet et d'accéder à tout moment à vos informations personnelles et documents importants (bulletins d'informations, bordereaux de distribution, Imprimé Fiscal Unique, etc.).

Vous gardez la possibilité d'arrêter la dématérialisation de nos échanges sur simple demande auprès de notre service relations clients. Cependant, nous vous informons que cette démarche entraînera la coupure d'accès à votre compte extranet.

