

Bulletin trimestriel d'information

3^{ème} trimestre 2025 - BTI n°25-3

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025 et
relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Vous étiez associés d'Aestiam Pierre Rendement et/ou d'Aestiam Cap'Hébergimmo, vous êtes désormais associés de la nouvelle SCPI Aestiam Agora, qui résulte de la fusion entre les deux SCPI pré-citées. L'objectif est de bâtir une SCPI diversifiée à taille humaine, qui repose sur des commerces de pieds d'immeubles, des hôtels et des établissements d'enseignement. La SCPI a pour ambition de détenir des actifs de proximité, utiles aux locataires et aux clients, principalement en France.

Cette opération stratégique répond aux nouveaux défis du secteur immobilier (taux d'intérêts élevés, transformation des usages, mutation des habitudes de consommation, centralité et proximité) en visant à :

- renforcer la diversification sectorielle et géographique du portefeuille ;
- limiter les risques grâce à une granularité accrue (194 actifs d'environ 2,4 M€ chacun) ;
- améliorer l'agilité de la gestion dans l'allocation des ressources entre acquisitions, arbitrages et financements ;
- augmenter la lisibilité et l'attractivité d'Aestiam Agora auprès des partenaires distributeurs et des investisseurs.

À la suite de la suspension du marché des parts décidée dans le cadre de la fusion, les associés ont eu la possibilité de réitérer leur ordre de vente. Au 30 septembre 2025, 30 378 parts sont en attente de retrait. Elles représentent 5,98 % du capital de la SCPI.

Sur le plan locatif, ce trimestre est marqué par la récupération des clés auprès du liquidateur, de l'hôtel situé à Schiltigheim, suite à la faillite de l'exploitant en difficulté financière. Des discussions sont en cours avec de potentiels repreneurs.

La distribution brute pour le 3^{ème} trimestre 2025 s'établit à 10,02 € par part, en ligne avec la distribution prévisionnelle 2025 de 40,50 – 42,50 € par part.

À noter que les anciens associés d'Aestiam Cap'Hébergimmo ont perçu ce trimestre une distribution complémentaire, venant ajuster les montants versés au 1^{er} et au 2^{ème} trimestre 2025. Cet ajustement garantit que l'ensemble des associés d'Aestiam Agora bénéficie d'un niveau de distribution annuel équivalent.



Laurent LE
Président



Depuis octobre 2025, vos bulletins d'information vous seront mis à disposition sur le site Internet de la société de gestion et dans votre espace Extranet.

Un exemplaire papier peut vous être transmis gratuitement si vous en faites la demande à notre Service Relations clients : scpi@aestiam.com ou 01 55 52 53 16.



Votre SCPI en chiffres au 30/09/2025

Capitalisation	468 M€
Prix de part	922,00 €
Prix de retrait	829,80 €
Nombre d'associés	8 006
Nombre d'actifs	194
Nombre de baux	274
Surface totale	193 259 m²
Dividende brut T3 2025	10,02 € par part
WALB	3,23 ans
WALT	4,61 ans

au 30/06/2025

Valeur d'expertise	469 M€ (923,09 €/part)
Valeur de réalisation	406 M€ (800,00 €/part)
Valeur de reconstitution	493 M€ (970,66 €/part)

au 31/12/2024

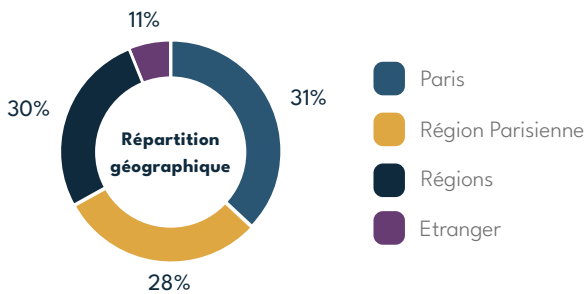
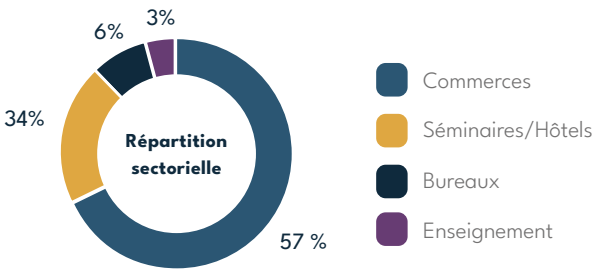
Performance globale annuelle (PGA) ⁽¹⁾	4,49 %
Taux de distribution	4,49 %
TRI à 20 ans	8,67 %
Report à Nouveau	19 jours/part
Valeur d'expertise ⁽²⁾	391 M€ (900,41 €/part)
Valeur de réalisation ⁽²⁾	343 M€ (790,14 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	414 M€ (952,51 €/part)
Rendement Global Immobilier	3,62 %

⁽¹⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1.

⁽²⁾ Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale de juin 2025.

Le patrimoine de votre SCPI

La répartition de votre patrimoine



Les mouvements locatifs du trimestre



1 relocation
pour un loyer de
65 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Commerce	Pantin (93)	180 m²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Hôtel	Schiltigheim (67)	4 182 m²
Commerce	Paris (75)	259 m²
Commerce	Paris (75)	350 m²
Commerce	Paris (75)	86 m²
Commerce	Saint Mandé (94)	71 m²
Commerce	Sens (89)	42 m²

6 libérations
pour un loyer de
1 203 K€



3,23 ans
WALB

Durée résiduelle moyenne des baux
jusqu'aux prochaines échéances

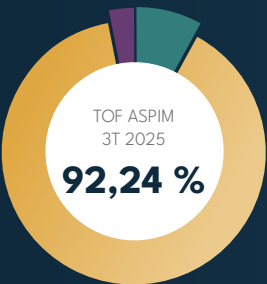
4,61 ans
WALT

Durée résiduelle moyenne des baux
jusqu'à échéance des baux

7 460 131 €
Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises
le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



90,47 %	Locaux occupés
1,77 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,00 %	Locaux vacants sous promesse de vente
0,00 %	Locaux vacants en restructuration
7,76 %	Locaux vacants en recherche de locataire

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
-----------	-------	----------	---------	------------

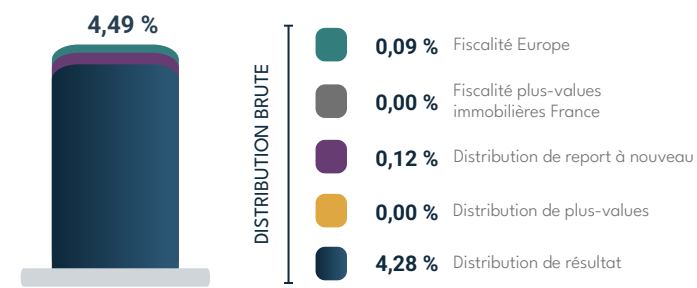
Aucune acquisition ce trimestre.

Les arbitrages du trimestre

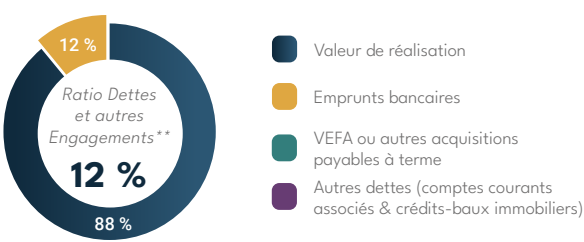
Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition ou d'apport
Commerces	Cannes	0,14 M€	28/11/2017

Les performances de votre SCPI

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



Le point sur l'endettement de votre SCPI au 30/09/2025



* 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

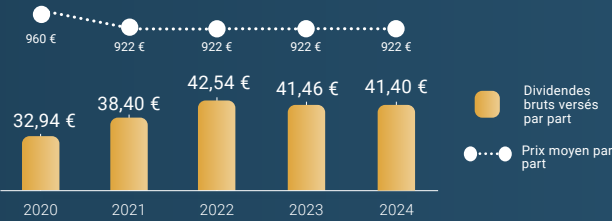
	par part	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Date de versement			25/04/2025	25/07/2025	25/10/2025	
Acompte courant		41,40 €	10,02 €	10,02 €	10,02 €	
Fiscalité Europe		0,87 €	0,15 €	-	0,09 €	
Acompte versé		40,53 €	9,87 €	10,02 €	9,93 €*	
Distribution de plus-values						
Fiscalité plus-values immobilières France **						
Prévision 2025***		40,50 € - 42,50 €			Par part sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.	

* A titre indicatif pour les anciens associés d'Aestiam Pierre Rendement uniquement

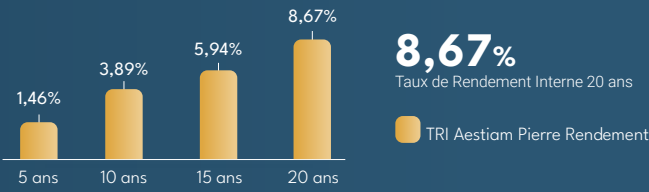
** Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le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

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 informains personnelles et documents importants (bulletins périodiques d'informations, bordereaux de distribution, Imprimé Fiscal Unique (IFU), etc.).

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

