

Aestiam Pierre Rendement

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 premier trimestre de l'année 2025 a été marqué par un climat d'incertitude lié aux orientations économiques et commerciales de l'administration de D. Trump. En parallèle, l'annonce d'un plan de soutien budgétaire ambitieux en Allemagne constitue un signal positif pour l'économie de la zone euro, avec des retombées indirectement favorables pour la France. Par ailleurs, le recul progressif de l'inflation dans la zone euro ouvre la voie à une poursuite de la baisse des taux directeurs initiée par la Banque Centrale Européenne en 2024, créant un environnement plus propice à la reprise de l'investissement immobilier.

Dans un environnement économique encore marqué par des ajustements, votre SCPI adopte une approche de gestion à la fois prudente et responsable. Le dividende distribué au titre du premier trimestre s'établit à 10,02 € par part. Ce niveau traduit les fondamentaux du portefeuille, caractérisé par une granularité élevée – 189 actifs pour une valeur moyenne de 2 millions d'euros – et une diversification géographique équilibrée sur l'ensemble du territoire.

Le taux d'occupation financier (TOF) reste solide et s'établit à 93,41 % sur le trimestre. Ce bon niveau reflète la résilience du portefeuille et l'attractivité des actifs, soutenus par une dynamique locative positive (2 relocations pour 1 départ au cours de la période).

Dans le cadre de notre stratégie de gestion active, nous avons cédé un actif vacant situé avenue Baixas à Saint-Estève, pour un montant de 980 k€, supérieur à sa valeur d'expertise au 31/12/2024. Cette opération s'inscrit pleinement dans notre plan d'arbitrage, ciblant les actifs peu contributeurs à la performance du fonds, dans une logique d'optimisation continue du patrimoine.



Pierre-Louis BOUSSAGOL
Responsable Fund Management

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	401 M€
Prix de part	922,00 €
Prix de retrait	829,80 €
Nombre d'associés	6 863
Nombre d'actifs	189
Nombre de baux	276
Surface totale	158 019 m ²
Dividende brut T1 2025	10,02 € par part
WALB	2,42 ans
WALT	3,79 ans

au 31/12/2024

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

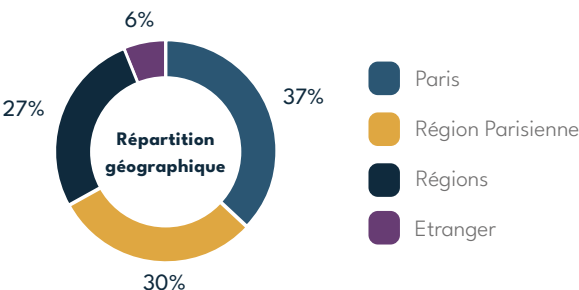
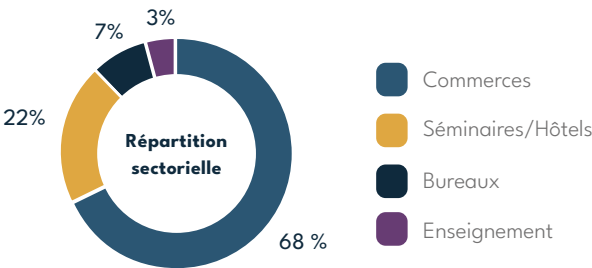
⁽¹⁾ Ces valeurs seront approuvées lors de la prochaine
Assemblée Générale de juin 2025.

Aestiam

Fortuny

Le patrimoine de votre SCPI

La répartition de votre patrimoine



Les mouvements locatifs du trimestre



1 relocation
pour un loyer de
23 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Commerce	Poitiers (86)	77 m²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Trappes (78)	1 183 m²

1 libération
pour un loyer de
106 K€



2,42 ans

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



3,79 ans

WALT

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux

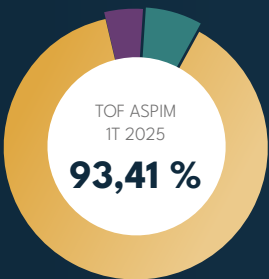


6 211 435 €

Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



88,45 %	Locaux occupés
4,96 %	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
6,59 %	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
-----------	-------	----------	---------	------------

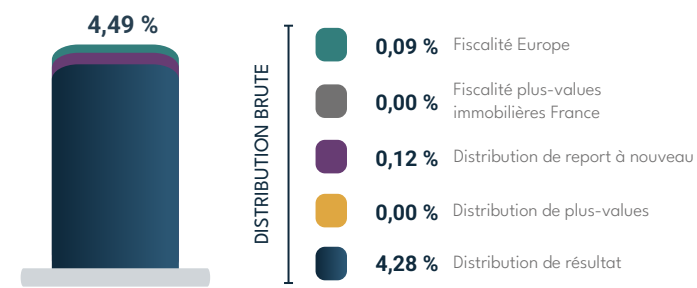
Aucune acquisition ce trimestre.

Les arbitrages du trimestre

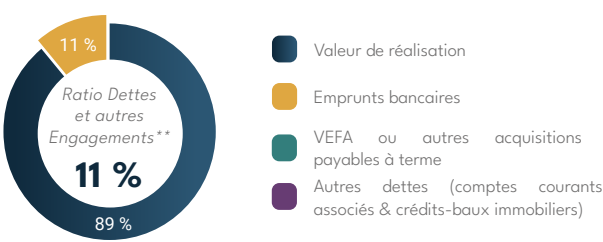
Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition ou d'apport
Commerces	Saint Esteve	0,98 M€	31/01/2008

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

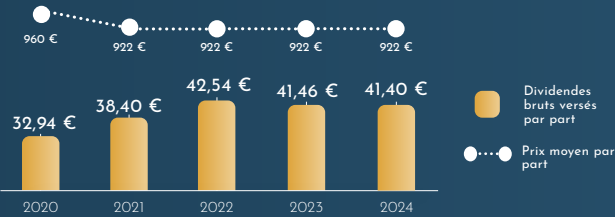
Les dividendes en détail

	par part	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Date de versement			25/04/2025			
Acompte courant		41,40 €	10,02 €			
Fiscalité Europe		0,87 €	0,15 €			
Acompte versé		40,53 €	9,87 €			
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.	

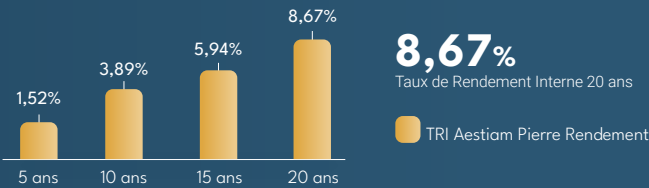
* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant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

