

Bulletin trimestriel d'information

2ème trimestre 2025 - BTI n°25-2

Valable du 1er juillet au 30 septembre 2025 et
relatif à la période du 1er avril au 30 juin 2025

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Au cours du premier semestre 2025, votre SCPI a une nouvelle fois démontré sa capacité de résilience dans un environnement toujours marqué par des tensions sur les valorisations immobilières. La distribution trimestrielle a été maintenue à un niveau stable, atteignant 10,02 € par part.

A mi-année, une évaluation de l'intégralité du patrimoine a été réalisée par l'expert immobilier indépendant. Le patrimoine s'est également montré solide : la valeur des actifs est restée quasiment stable, avec une légère progression à périmètre constant de +0,1 % entre le 31 décembre 2024 et le 30 juin 2025, en dépit d'un contexte de taux d'intérêt élevés. Le prix de souscription reste donc attractif au regard de la valeur de reconstitution puisqu'il lui est inférieur de 3,6 %.

Le semestre a également été marqué par deux relocations significatives, avec la relocation d'un plateau de 1 363 m² situé à Paris 8ème à un locataire du secteur culturel dans le cadre d'un bail dérogatoire de 18 mois, ainsi que celle d'un espace de 375 m² à une école maternelle située dans le 12^e arrondissement de Paris.

D'autre part, la fusion d'Aestiam Pierre Rendement et d'Aestiam Cap'Hébergimmo, largement approuvée lors des dernières assemblées générales, a donné naissance à une nouvelle SCPI qui s'appellera Aestiam Agora. Cette nouvelle SCPI reflète l'ambition d'Aestiam de bâtir un véhicule d'investissement diversifié, à taille humaine, centré sur des actifs de proximité : commerces de pied d'immeuble, hôtels, établissements d'enseignement, etc.

Cette opération stratégique vise à répondre aux transformations du marché immobilier (hausse des taux, évolution des usages, nouvelles attentes des consommateurs) en s'appuyant sur les leviers suivants :

- Renforcement de la diversification sectorielle et géographique ;
- Réduction des risques, grâce à une meilleure granularité du portefeuille (196 actifs d'environ 2,5 M€ chacun) ;
- Optimisation de la gestion des ressources entre acquisitions, arbitrages et financements ;
- Amélioration de la lisibilité et de l'attractivité de la SCPI auprès des investisseurs et partenaires distributeurs.

Conseil de Surveillance - Aestiam Agora

Conformément au Traité de Fusion ; et jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025, le Conseil de Surveillance sera composé de l'ensemble des membres élus sur chaque SCPI. Celui-ci se compose de 15 membres : Monsieur Pierre ALZON, M. Jacques PETOIN, SC ISIS représentée par Mme Dany PONTABRY, SC KER MAD représentée par M. Michel ROLAND, M. Jacques DE JUVIGNY, Monsieur Olivier BLICQ, la Société MMA VIE SA représentée par Monsieur Xavier VALEAU, Monsieur Eric SCHWARTZ, Monsieur Michel ROLAND, la SARL PROJEC représentée par Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR, Monsieur Bertrand DE GELOES, La société SNRT représentée par Monsieur Dominique CHUPIN, Monsieur Antoine BATTISTELLI, Monsieur Yves BOUGET, la SARL CSIM représentée par Madame Dany PONTABRY.



Pierre BALLU
Directeur Général Adjoint



A partir d'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 30/06/2025

Capitalisation	401 M€
Prix de part	922,00 €
Prix de retrait	829,80 €
Nombre d'associés	6 873
Nombre d'actifs	189
Nombre de baux	272
Surface totale	157 943 m²
Dividende brut T2 2025	10,02 € par part
WALB	2,46 ans
WALT	3,68 ans
Valeur d'expertise	391 M€ (899,22 €/part)
Valeur de réalisation	343 M€ (790,13 €/part)
Valeur de reconstitution	416 M€ (956,61 €/part)

au 31/12/2024

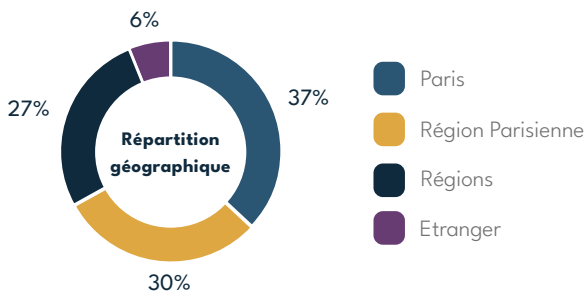
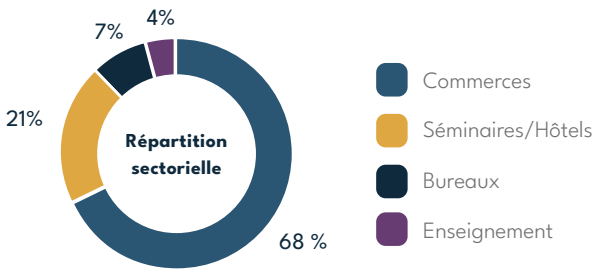
Performance globale annuelle (PGA) ⁽¹⁾	4,49 %
Taux de distribution	4,49 %
TRI à 20 ans	8,67 %
Report à Nouveau	19 jours/part
Valeur d'expertise ⁽²⁾	391 M€ (900,41 €/part)
Valeur de réalisation ⁽²⁾	343 M€ (790,14 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	414 M€ (952,51 €/part)
Rendement Global Immobilier	3,62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

⁽¹⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution 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



4 relocations
pour un loyer de
570 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Commerce	Paris (75)	1 364 m ²
Commerce	Paris (75)	375 m ²
Commerce	Courbevoie (92)	119 m ²
Commerce	Carentan (50)	620 m ²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Commerce	Ferney Voltaire (01)	303 m ²
Commerce	Saint Mandé (94)	85 m ²
Commerce	Toulouse (31)	102 m ²
Bureau	Alfortville (94)	176 m ²

4 libérations
pour un loyer de
177 K€



2,46 ans
WALB
Durée résiduelle moyenne des baux
jusqu'aux prochaines échéances

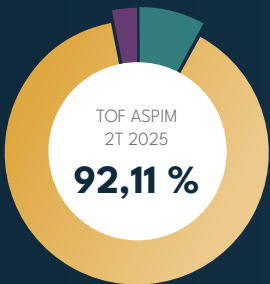


3,68 ans
WALT
Durée résiduelle moyenne des baux
jusqu'à échéance des baux



6 054 803 €
Loyers quittancés
Déduction faite des reports et franchises
le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



TOF

89,13 %	Locaux occupés
2,98 %	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
7,89 %	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.

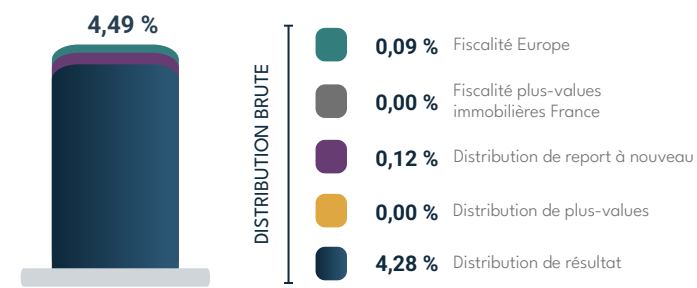
Les arbitrages du trimestre

Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition ou d'apport
-----------	-------	------------------	---------------------------------

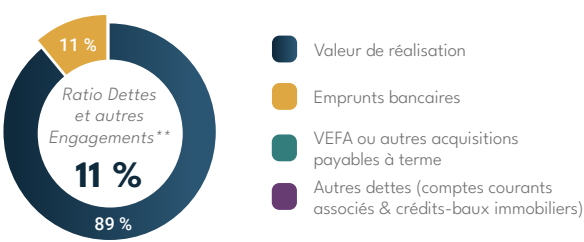
Aucune arbitrage ce trimestre.

Les performances de votre SCPI

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



Le point sur l'endettement de votre SCPI au 30/06/2025



* 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

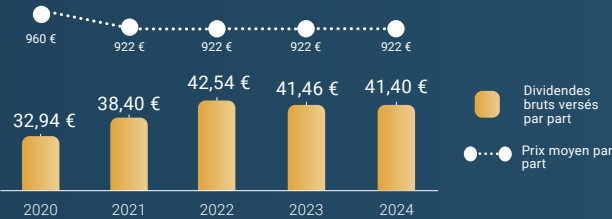
Les dividendes en détail

	par part	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Date de versement			25/04/2025	25/07/2025		
Acompte courant		41,40 €	10,02 €	10,02 €		
Fiscalité Europe		0,87 €	0,15 €	-		
Acompte versé		40,53 €	9,87 €	10,02 €		
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.	

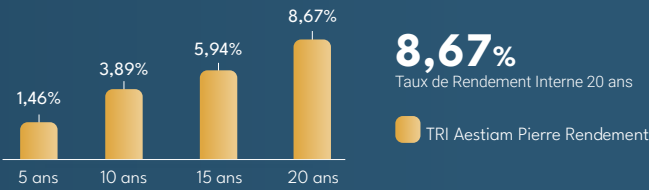
* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant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

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.

