

Bulletin trimestriel d'information

2^{ème} trimestre 2025 - BTI n°25-2

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025 et
relatif à la période du 1^{er} 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 8^{ème} 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

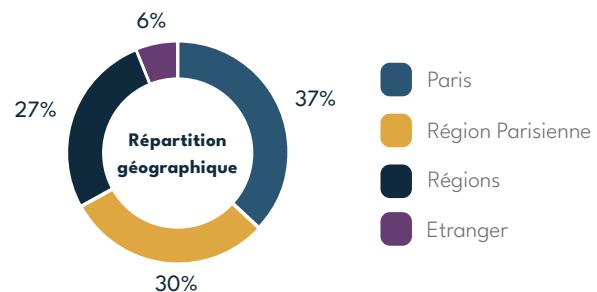
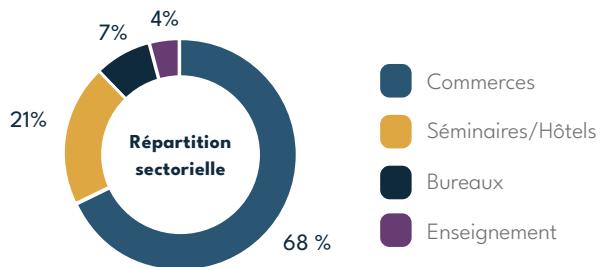
Performance globale annuelle (PGA) ⁽¹⁾	4,49 %
Taux de distribution	4,49 %
TRI à 20 ans	8,67 %
Report à Nouveau	19 jours/part
Valeur d'expertise ⁽²⁾	391 M€ (900,41 €/part)
Valeur de réalisation ⁽²⁾	343 M€ (790,14 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	414 M€ (952,51 €/part)
Rendement Global Immobilier	3,62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

⁽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

2,46 ans

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

3,68 ans

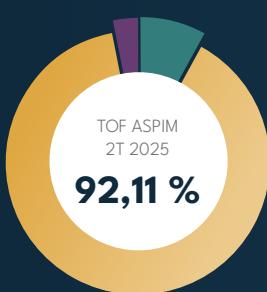
WALT

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux

6 054 803 €

Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant



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

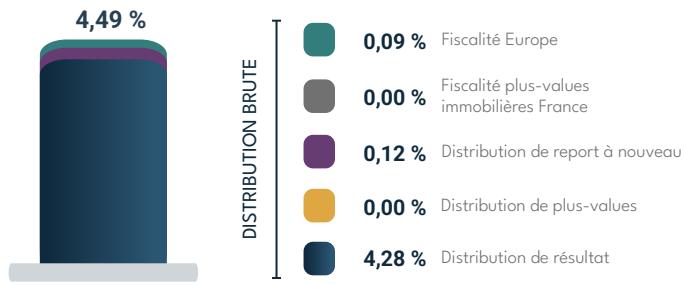
Typologie	Ville	Prix AEM	Surface	Locataires
Aucune acquisition ce trimestre.				

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 informations 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.

Conditions de souscription et de retrait

Souscription

Le prix de souscription est de 922,00 €, dont 522,00 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 10 % HT, (soit 12 % TTC) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 92,20 € HT par part (soit 110,64 € TTC).

Cette commission comporte les frais de collecte et les frais de recherche d'investissement liés à chaque acquisition.

Les souscriptions et les versements sont reçus à l'adresse suivante AESTIAM Service Relations Clients – 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS. **Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois qui suit la souscription et son règlement pour toute souscription depuis le 1^{er} novembre 2021.**

Une commission de gestion est fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC) des recettes brutes HT encaissées par la SCPI.

La société de gestion percevra, en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions d'actifs immobiliers, une commission de cession au taux de 2,5 % HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire allant jusqu'à 2 millions d'euros et 1,5 % HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire supérieure à 2 millions d'euros.

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 1 % HT du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue par la Société de Gestion.

Conditions et modalités de retrait

Tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, toute demande de retrait doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle est, dès réception, inscrite sur un registre des retraits et prise en considération par ordre chronologique d'inscription. Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois qui suit son retrait effectif de ses parts sur le registre des associés. Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé conformément à l'article 8 des statuts (consultable sur notre site internet). En cas de suspension de la variabilité du capital, lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession de 5 % HT sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part en sus des droits d'enregistrement versés au Trésor, est prise en charge par l'acquéreur.

Cession de parts sans intervention de la société de gestion : cession de gré à gré

Les conditions de cession sont librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 "déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte" enregistré auprès des services fiscaux après acquittement des droits d'enregistrement de 5 % au Trésor, et le cas échéant, des droits afférents à la plus-value, s'il y a lieu (formulaire 2048).

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 200 € HT (soit 240 € TTC) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts cédées.

Transfert de parts

Tout transfert de parts qui fait suite à une succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision (...) doit être signifié par un acte à la société de gestion. Des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 200 € HT (soit 240 € TTC) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

Pierre(papier).

Retrouvez l'ensemble de nos documents au format numérique sur notre site internet www.aestiam.com



Les mouvements de parts

	Année 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Capitalisation	400 821 060 €	400 821 060 €	400 821 060 €		
Nombre total de parts	434 730	434 730	434 730		
Souscriptions (nombre de parts)	418	437	1		
Retraits (nombre de parts)	418	437	1		
Nombre de parts retirées via le fonds de remboursement	625	0	0		
Parts en attente de retrait	41 796	42 925	0*		

* Suite à la suspension du marchés primaires des parts de la Société Absorbante et de la Société Absorbée depuis le 5 mai 2025, les ordres inscrits sur le registre non exécutés à la date de la suspension ont été annulés par la Société de Gesiton et les associés concernés ont été informés par courrier ou courriel nominatif.

Fiscalité

Revenus Fonciers

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire «micro-foncier» est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue, lorsque les revenus de ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI au titre du placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % pour les personnes physiques.

Revenus de source étrangère

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers des actifs situés à l'étranger perçus

par la SCPI sont imposés dans le pays de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition. Aestiam Pierre Rendement est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

Plus-values sur cession de parts sociales

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de cet impôt. Les valeurs de l'IFI sont données à titre indicatif par la Société de Gestion. Chaque porteur de parts peut déterminer et retenir une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnel et sous sa responsabilité. Valeur IFI résident au 31/12/2024 : 810,14 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2024 : 763,37 €