

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 de nouveau démontré sa résilience. La distribution trimestrielle est restée stable, à 4,05 €/part. A mi-année, une évaluation de l'intégralité du patrimoine a été réalisée par l'expert immobilier indépendant. Il en résulte, une légère baisse de la valeur du patrimoine à périmètre constant (-0,73 %), principalement expliquée par la hausse de 0,5 point des droits de mutation, décidée par une trentaine de collectivités territoriales. Le prix de souscription reste en ligne avec la valeur de reconstitution à fin juin 2025 (+1,1%).

Le semestre a également été marqué par de bonnes nouvelles sur le plan locatif. Par exemple, un plateau de 832 m² situé à Nantes a été reloué à un organisme d'assurance public, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de six ans. Les signatures de baux ont contribué à une amélioration du Taux d'Occupation Financier (TOF), qui progresse de 136 points de base sur le 2^{ème} trimestre pour atteindre 86,9 %.

Par ailleurs, les associés ont approuvé, lors de l'Assemblée Générale, un changement de nom de la SCPI Aestiam Placement Pierre, qui deviendra Aestiam Horizon. Ce nouveau nom incarne l'ambition de délivrer une performance régulière sur le long terme.

Le positionnement stratégique est réaffirmé : une SCPI centrée sur l'immobilier de bureaux à taille humaine, composée d'actifs de petites surfaces et en grand nombre, parfaitement adaptées aux besoins des locataires comme des investisseurs. Cette évolution s'accompagne d'un engagement renforcé sur la stratégie d'investissement, avec une taille moyenne des immeubles limitée à 8 millions d'euros.

Cette orientation a récemment été reconnue par l'attribution du Top d'Or 2025 dans la catégorie « Meilleure performance long terme – SCPI de bureaux », décerné par le média ToutSurMesFinances.

Assemblée Générale Mixte

Le 16 juin dernier, les associés de la SCPI Aestiam Placement Pierre ont été convoqués en Assemblée Générale Mixte. Nous vous informons que toutes les résolutions, notamment celles relatives aux comptes, à l'affectation du résultat 2024, aux modifications statutaires et au changement de nom (Aestiam Horizon) ont été approuvées à une large majorité.

Par ailleurs, sur 12 associés ayant fait acte de candidature en qualité de membre du Conseil de Surveillance, les associés ont élu 10 membres. Le Conseil de Surveillance est donc composé de Monsieur Jean-Claude BADIALLI, Monsieur Alain POUCH, Monsieur Bernard PAULET, Monsieur Pascal SCHREINER, Sté SNRT représentée par Madame Alice CHUPIN, Monsieur Jean-Philippe RICHON, la SOCIETE GENERALE représentée par Monsieur Cédric BECHARD, la Sarl CSIM représentée Madame Dany PONTABRY, Monsieur David LENFANT et Monsieur Christian DESMAREST.



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	380 M€
Prix de part	350 €
Prix de retrait	315 €
Nombre d'associés	8 528
Nombre d'actifs	149
Nombre de baux	242
Surface totale	164 472 m²
Dividende brut T2 2025	4,05 € par part
WALB	2,96 ans
WALT	4,59 ans
Valeur d'expertise	360 M€ (331,19 €/part)
Valeur de réalisation	310 M€ (285,66 €/part)
Valeur de reconstitution	376 M€ (346,02 €/part)

au 31/12/2024

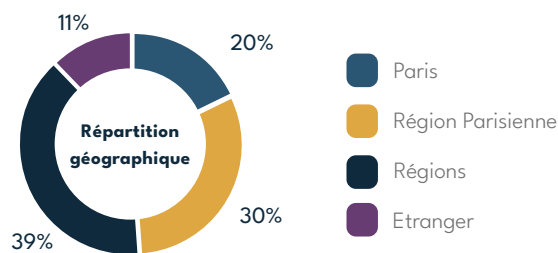
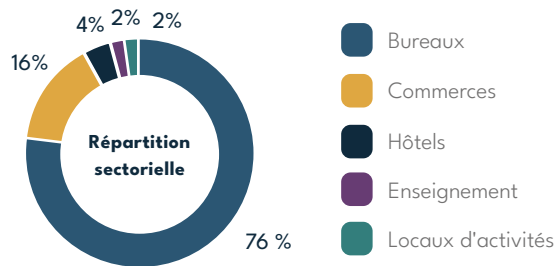
Performance globale annuelle (PGA) ⁽¹⁾	5,40 %
Taux de distribution	5,40 %
TRI à 20 ans	9,78 %
Report à Nouveau	97 jours/part
Valeur d'expertise ⁽²⁾	364 M€ (334,98 €/part)
Valeur de réalisation ⁽²⁾	314 M€ (288,64 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	378 M€ (348,04 €/part)
Rendement Global Immobilier	4,67 %

⁽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



2 relocations
pour un loyer de
83 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Paris (75)	83 m²
Bureaux	Neuilly sur Seine (92)	80 m²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Boulogne Billancourt (92)	234 m²

1 libération
pour un loyer de
59 K€



2,96 ans
WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



4,59 ans
WALT

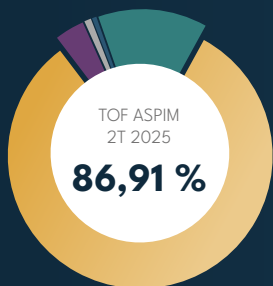
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux



5 860 145 €
Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



TOF

81,69 %	Locaux occupés
3,83 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,74 %	Locaux vacants sous promesse de vente
0,65 %	Locaux vacants en restructuration
13,09 %	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.

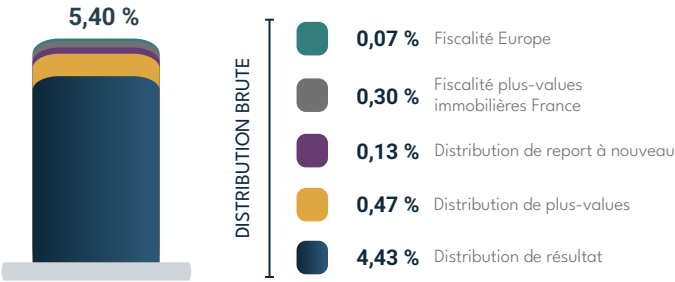
Les arbitrages du trimestre

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

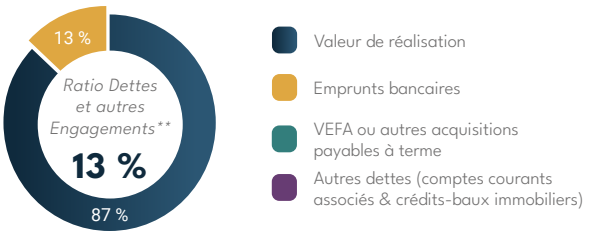
Aucun arbitrage ce trimestre.

Les performances de votre SCPI

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



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



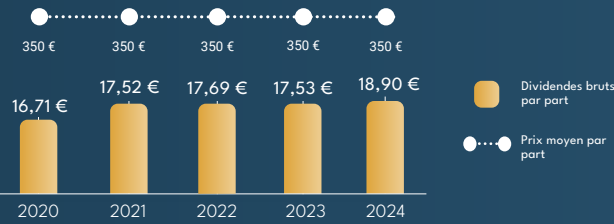
* Le Taux de distribution (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription 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

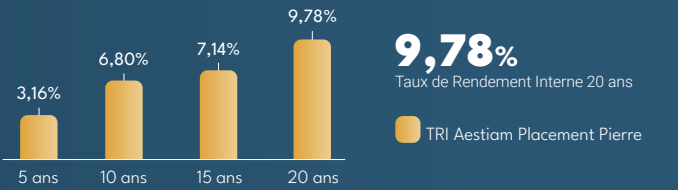
par part	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Date de versement		25/04/2024	25/07/2024		
Acompte courant	16,20 €	4,05 €	4,05 €		
Fiscalité Europe	0,27 €	0,09 €	0,06 €		
Acompte versé	15,93 €	3,96 €	3,99 €		
Distribution de plus-values	1,65 €				
Fiscalité plus-values immobilières France *	1,05 €				
Prévision 2025**	17,50 € - 17,90 €			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.

