

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 30 juin 2025, le patrimoine immobilier de votre SCPI a fait l'objet d'une réévaluation. Malgré un contexte toujours marqué par des taux d'intérêts élevés, la valeur des actifs à périmètre constant est restée quasi stable, avec une légère baisse de -0,06 %. Cette résilience s'explique notamment par l'exposition de la SCPI à l'hôtellerie, une classe d'actifs portée par des tendances structurelles favorables à long terme, qui continue d'attirer l'intérêt des investisseurs.

Dans un contexte de vigilance renforcée vis-à-vis de l'exploitant NEHO, la distribution pour le 2^e trimestre s'établit à 1,86 € par part. Cependant, dans le cadre de la fusion, les associés d'Aestiam Cap'Hébergimmo bénéficieront d'un rattrapage de distribution pour aligner le rendement sur celui d'Aestiam Pierre Rendement.

D'autre part, nous avons le plaisir de vous confirmer l'approbation du projet de Traité de Fusion entre les SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo et Aestiam Pierre Rendement par les Assemblées Générales des SCPI qui se sont tenues en juin dernier. La SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo a été absorbée par la SCPI Aestiam Pierre Rendement, qui prendra le nom d'Aestiam Agora.

Il est rappelé que chaque associé a reçu un courrier individuel lui précisant son nouveau nombre de parts de la nouvelle SCPI, et de sa faculté d'utiliser son droit à soult. Nous vous rappelons que cette fusion permettra notamment de :

- Accroître la diversification sectorielle du portefeuille et ainsi limiter le risque de concentration sur un secteur.

- Renforcer la mutualisation des risques avec un patrimoine combiné de 196 actifs, d'une valeur unitaire de 2,5 M€.
- Mutualiser les emplois (investissement, travaux, remboursements d'emprunts, etc.) et les ressources (collecte, souscriptions d'emprunts, arbitrages, etc.) offrant ainsi une plus grande flexibilité dans la gestion des actifs.
- Améliorer l'attractivité commerciale, en constituant un véhicule unique, mieux identifié par les distributeurs et les investisseurs.

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 PROJETC 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	82 M€
Prix de part	252,00 €
Prix de retrait	226,80 €
Nombre d'associés	1 700
Nombre d'actifs	12
Nombre de baux	12
Surface totale	35 406 m²
Dividende brut T2 2025	1,86 € par part
WALB	7,52 ans
WALT	8,89 ans
Valeur d'expertise	78 M€ (240,06 €/part)
Valeur de réalisation	63 M€ (194,25 €/part)
Valeur de reconstitution	78 M€ (238,39 €/part)

au 31/12/2024

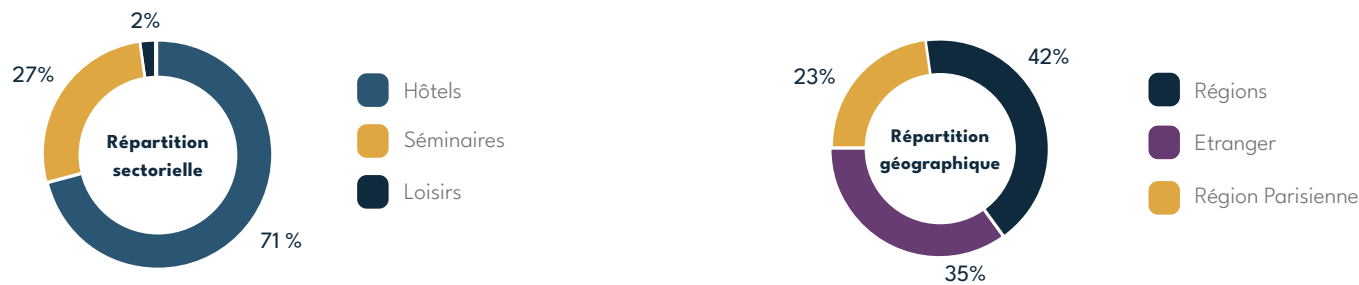
Performance globale annuelle (PGA) ⁽¹⁾	3,18 %
Taux de distribution	3,18 %
TRI à 10 ans	3,43 %
Report à Nouveau	5 jours/part
Valeur d'expertise ⁽²⁾	78 M€ (240,22 €/part)
Valeur de réalisation ⁽²⁾	63 M€ (194,90 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	78 M€ (238,51 €/part)
Rendement Global Immobilier	-4,85 %

⁽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



- relocation
pour un loyer de
- K€

Principales relocations

Aucune relocation ce trimestre

Principales libérations

Aucune libération ce trimestre

- libération
pour un loyer de
- K€



7,52 ans

WALB
Durée résiduelle moyenne des baux
jusqu'aux prochaines échéances



8,89 ans

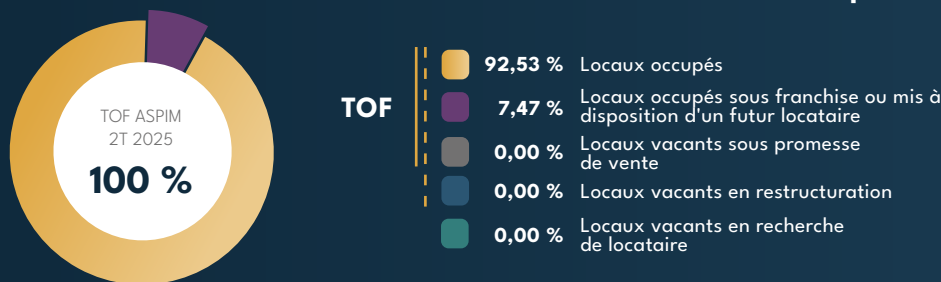
WALT
Durée résiduelle moyenne des baux
jusqu'à échéance des baux



1 208 224 €

Loyers quittancés
Dédution faite des reports et franchises
le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



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.

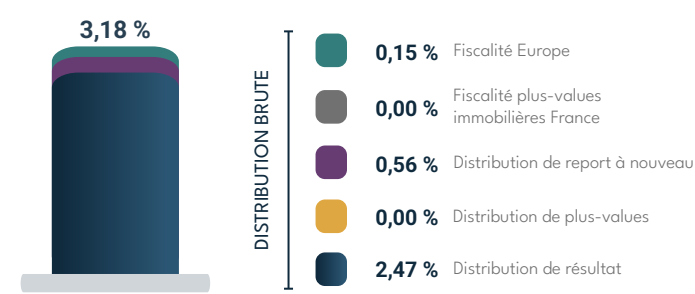
Les arbitrages du trimestre

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

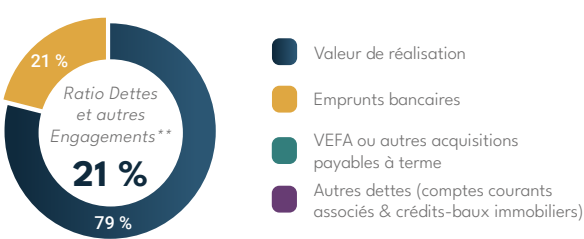
Aucun arbitrage ce trimestre.

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



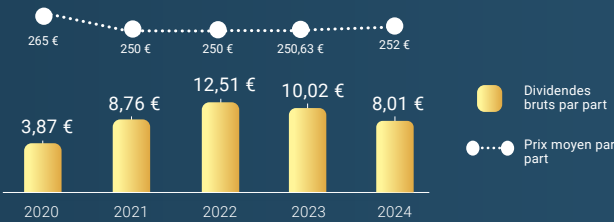
* Le Taux de distribution (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription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

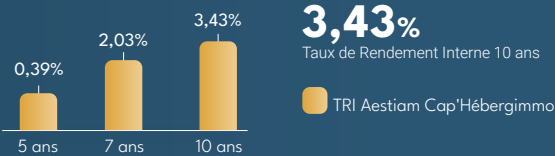
par part	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Date de versement		25/04/2025	25/07/2025		
Acompte courant	8,01 €	2,01 €	1,86 €		
Fiscalité Europe	0,39 €	0,12 €	0,09 €		
Acompte versé	7,62 €	1,89 €	1,77 €		
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France *					

* 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

Depuis le 1^{er} juillet 2023, le prix de souscription est de 252,00 €, dont 52,00 € 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 25,20 € HT par part (soit 30,24 € TTC).

Cette commission comporte :

- les frais de collecte,
- 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} août 2024.**

Une commission de gestion est fixée à 9 % HT (soit 10,80 % TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

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 9 des statuts (consultable sur notre site internet).

Un droit fixe de 100 € HT (soit 120 € TTC) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

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 100 € HT (soit 120 € 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 100 € HT (soit 120 € 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	81 985 680 €	81 985 680 €	81 985 680 €		
Nombre total de parts	325 340	325 340	325 340		
Souscriptions (nombre de parts)	556	-	-		
Retraits (nombre de parts)	556	-	-		
Parts en attente de retrait	11 487	12 636	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 Gestion 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 Cap'Hébergimmo 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 : 208,88 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2024 : 137,02 €