

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 2,94 € par part. Ce niveau, en léger retrait par rapport au premier trimestre de l'année précédente, traduit notre volonté de préserver les fondamentaux du portefeuille, un niveau confortable de réserves, le RAN (report à nouveau) correspondant à 74 jours de distribution. Sur l'ensemble de l'année 2025, la prévision de distribution, non garantie, reste comprise entre 13,05 et 13,15 € par part, en légère hausse par rapport à 2024. Par ailleurs, le niveau de levier reste faible, avec un taux d'endettement à 12%, entièrement à taux fixe.

Cette gestion prudente s'explique notamment avec les principaux mouvements du trimestre qui concernent la libération des locaux par Sopra Steria et Teynier, Pic & Associates, respectivement sur les actifs situés à Saint-Herblain et à Paris rue Lord Byron. Les équipes d'Aestiam sont pleinement mobilisées pour assurer la relocation de ces surfaces. À ce titre, le taux d'occupation financier (TOF) s'établit à 88,98 %.

La société de gestion maintient ses efforts avec le conseil de surveillance pour faire face aux défis sur son passif que rencontrent votre SCPI depuis le 10 juillet 2024, et travaille sur des mesures de gestion de la liquidité.



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	211 M€
Prix de part <250 K€	281,94 €
Prix de part >250 K€	263 €
Prix de retrait	263 €
Nombre d'associés	213
Nombre d'actifs	70
Nombre de baux	102
Surface totale	62 740 m ²
Dividende brut T1 2025	2,94 € par part
WALB	2,36 ans
WALT	3,94 ans

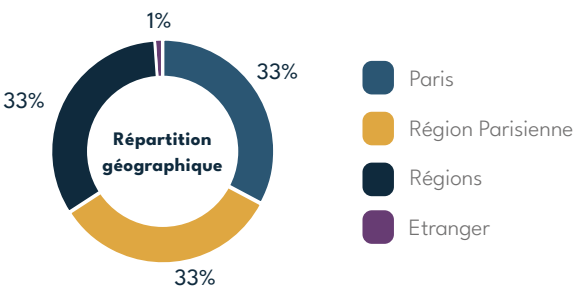
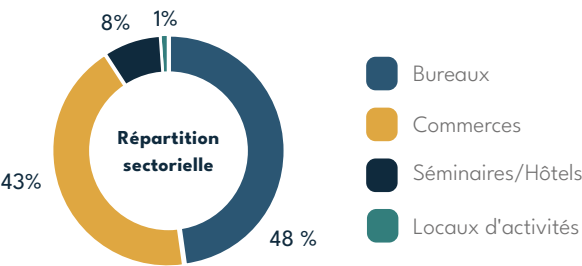
au 31/12/2024

Taux de distribution <250K€	4,63 %
Taux de distribution >250K€	4,96 %
TRI à 20 ans	7,70 %
Report à Nouveau	74 jours/part
Valeur d'expertise ⁽¹⁾	207 M€ (276,57 €/part)
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	183 M€ (243,96 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾ <250K€	217 M€ (289,79 €/part)
Valeur de reconstitution >250K€	204 M€ (272,40 €/part)
Rendement Global Immobilier	5,28 %

⁽¹⁾ Ces valeurs seront approuvées lors de la prochaine
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

Typologie	Ville	Surface
-----------	-------	---------

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Saint-Herblain (44)	2 737 m²
Bureaux	Paris (75)	472 m²
Bureaux	Boulogne Billancourt (92)	486 m²
Bureaux	Nantes (44)	338 m²

4 libérations
pour un loyer de
1 003K€



2,36 ans
WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



3,94 ans
WALT

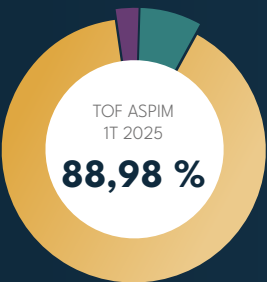
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux



2 993 188 €
Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



TOF

86,96 %	Locaux occupés
2,02 %	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
11,02 %	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.

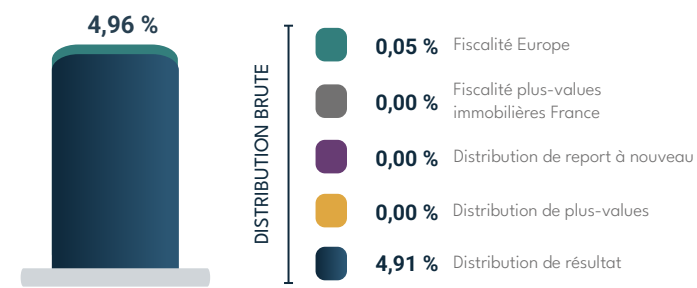
Les arbitrages du trimestre

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

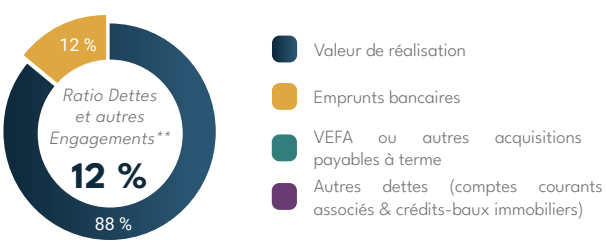
Aucun arbitrage ce trimestre.

Les performances de votre SCPI

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



Le point sur l'endettement de votre SCPI au 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.

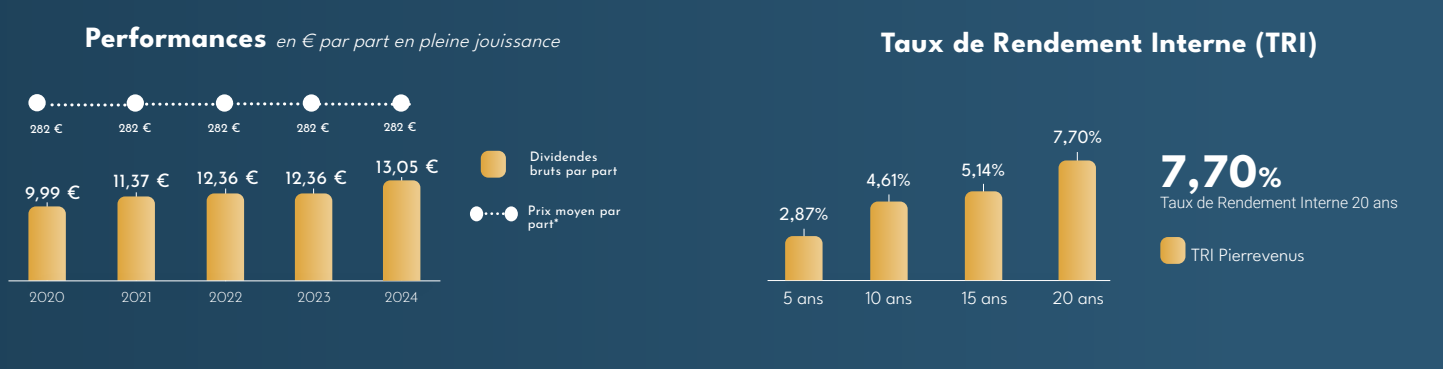
** Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur des actifs

Les dividendes en détail

	par part	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Date de versement			25/04/2025			
Acompte courant		13,05 €	2,94 €			
Fiscalité Europe		0,12 €				
Acompte versé		12,93 €	2,94 €			
Distribution de plus-values						
Fiscalité plus-values immobilières France *						
Prévision 2025**		13,05 € - 13,15 €			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.



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.

Conditions de souscription et de retrait

Souscription

	Souscription < 250 000 €	Souscription > 250 000 €
Nominal	153,00 €	153,00 €
Prime d'émission	110,00 €	110,00 €
Commission de souscription de 6 % HT soit 7,20 % TTC	18,94 €	
	281,94 €	263,00 €

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion comporte :

a. D'une part, une commission destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ; cette commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 250 000 €, est égale à 6 % HT, (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) du montant prime d'émission incluse de la souscription.

b. D'autre part, une commission destinée à couvrir les frais de recherche d'études et de réalisation des investissements financés par les souscriptions ; cette commission réglée par la SCPI, est prélevée sur la prime d'émission, et est égale à 3 % HT (à majorer du taux de TVA actuellement en vigueur) des investissements hors droits et hors taxes réalisés.

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 trimestre suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

La Société de Gestion percevra une rémunération forfaitaire de 6 % HT sur les recettes locatives brutes hors taxes encaissées et les produits financiers nets de la société pour en assurer la 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 13.1 des statuts (consultable sur notre site internet).

Un droit fixe de 15,24 € HT (soit 18,29 € TTC) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

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 77 € HT (soit 92,40 € 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 77 € HT (soit 92,40 € 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	211 431 035 €	211 431 035 €			
Nombre total de parts	749 915	749 915			
Souscriptions (nombre de parts)	0	0			
Retraits (nombre de parts)	0	0			
Parts en attente de retrait	104 068	105 643			

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. Pierrevenus 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 : 248,31 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2024 : 245,93 €