

Bulletin trimestriel d'information.

4^{ème} trimestre 2025

N°25-4

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2026 et relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

LES CHIFFRES CLÉS

au 31/12/2025

4,50 %

Taux de distribution 2025

4,50 %

Performance Globale
Annuelle 2025

7,87 %

Taux de Rendement
Interne à 20 ans

922 €

Prix de souscription

 Définitions disponibles dans
le lexique à la fin du bulletin.

Madame, Monsieur, Cher Associé,

L'année 2025 a été marquée par la fusion d'Aestiam Pierre Rendement et d'Aestiam Cap'Hébergimmo, donnant naissance à Aestiam Agora. Cette opération a permis de constituer une SCPI plus diversifiée, tant sur le plan sectoriel que géographique, avec près de 200 actifs à taille humaine. Pour les associés, cela se traduit par une meilleure mutualisation des risques et une plus grande capacité de résistance dans un marché immobilier en mutation.

Les fondamentaux de la SCPI absorbante sont préservés : la distribution est restée stable en 2025, avec un taux de 4,50 %, et le patrimoine a globalement bien résisté. À périmètre constant, la valeur du portefeuille (droits inclus) augmente très légèrement de +0,17 % (-0,19 % après prise en compte de l'augmentation des droits de mutation à titre onéreux décidée par les collectivités territoriales). Le patrimoine reste affecté par quelques situations locatives spécifiques : un actif hôtelier situé à Schiltigheim, libéré par son exploitant en milieu d'année du fait de sa liquidation, et le campus de bureaux à Antony, encore pénalisé par le niveau élevé de vacance observé sur ce marché local. En revanche, la commercialisation locative de la Galerie Berri à Paris progresse : plusieurs baux ont été signés au cours du trimestre.

Les expertises indépendantes arrêtées au 31 décembre 2025 font ressortir une valeur de reconstitution de 965,93 € par part, en hausse de 1,41 % sur un an et supérieure au prix de souscription de 922,00 € par part, attractif au regard de la valeur patrimoniale de la SCPI.

Les tensions sur la liquidité des parts persistent : 35 705 parts étaient en attente de retrait à la clôture de l'exercice. La Société de gestion, en lien avec le conseil de surveillance, est pleinement mobilisée pour apporter des solutions adaptées dans l'intérêt collectif des associés.

Pierre-Louis Boursagol

Responsable Fund Management

Source : Aestiam



ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

Appel à candidatures

Les associés de Aestiam Agora souhaitant présenter leur candidature au conseil de surveillance sont invités à se rapprocher d'Aestiam (ag@aestiam.com) pour obtenir les documents à renseigner et à retourner **avant le 31 mars 2026**.

Offre commerciale

Jusqu'au 15 avril 2026, **bénéficiez jusqu'à 1 part supplémentaire pour 15 parts souscrites des SCPI éligibles**, pour toute souscription réalisée directement auprès d'un conseiller Aestiam. Selon les conditions prévues au règlement de l'offre disponible sur www.aestiam.com.

Les chiffres clés. au 31/12/2025

7,87 %

Taux de Rendement
Interne sur 20 ans

4,50 %

Performance Globale
Annuelle 2025

4,50 %

Taux de Distribution
2025

19 jours

De report à nouveau

DISTRIBUTION DU TRIMESTRE

Dividende brut par part
au 4^{ème} trimestre 2025

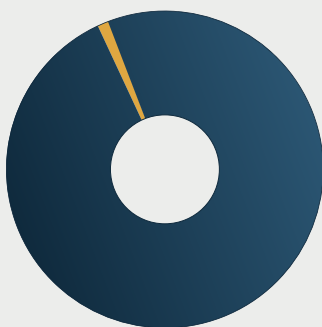
11,40 €

● **11,17 €**

Dividende net

● **0,23 €**

Fiscalité Europe



Date de versement :

Perçu le **25/01/2026**

HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS

Dividende brut (€/part) :

1T 2025 2T 2025 3T 2025 4T 2025

10,02 € 10,02 € 10,02 € 11,40 €

← Distribution brute en 2025 : **41,46 €** →

1T 2024 2T 2024 3T 2024 4T 2024

10,35 € 10,35 € 10,35 € 10,35 €

← Distribution brute en 2024 : **41,40 €** →

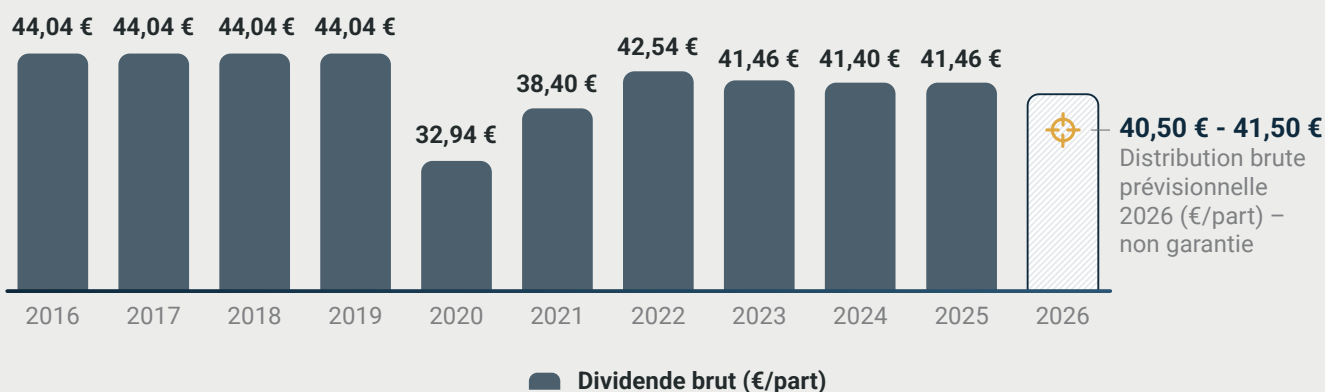
L'ENDETTEMENT



13 %

Ratio dettes et autres
engagements

ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION



⚠ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties. Le versement des dividendes n'est pas garanti. La distribution prévisionnelle, établie sur la base de projections et de simulations réalisées par Aestiam, ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ni de distribution.

i Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Les chiffres clés. au 31/12/2025

468 M€

Valeur d'expertise

194

Biens immobiliers

270

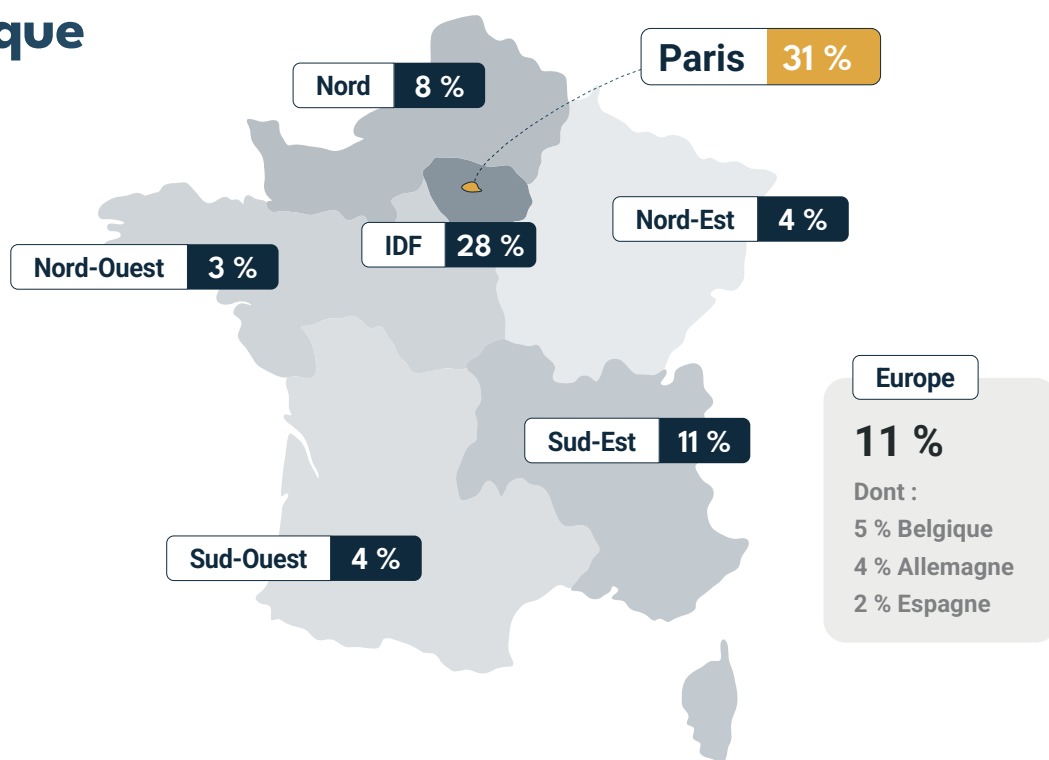
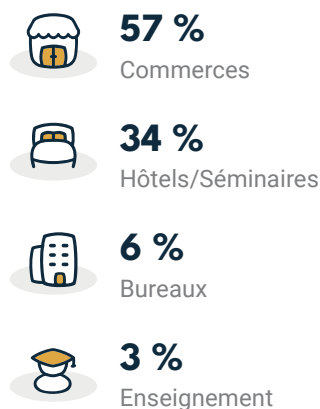
Locataires

7,15 M€

Loyer quittancé
du trimestre

Répartition sectorielle et géographique

% de la valeur vénale des actifs



WALB

3,28 ans

Durée moyenne restante des baux avant les prochaines possibilités de résiliation par les locataires.

WALT

4,61 ans

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.



Le Taux d'Occupation Financier (TOF)

TOF

91,71 %

8,29 %

- 88,75 %** de locaux occupés
 - 1,71 %** de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
 - 0,34 %** de locaux vacants sous promesse de vente
 - 0,91 %** de locaux vacants en restructuration
- 8,29 %** de locaux vacants en recherche de locataire

LES MOUVEMENTS LOCATIFS



6 relocations
pour un loyer
de 659 K€

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Paris (75)	1 197 m²
Commerces	Paris (75)	259 m²
Commerces	Paris (75)	150 m²
Commerces	Paris (75)	84 m²
Bureaux / activités	Alfortville (94)	222 m²
Autres		50 m²



7 libérations
pour un loyer
de 757 K€

Typologie	Ville	Surface
Commerce	Paris (75)	1 963 m²
Bureaux	Angers (49)	118 m²
Commerce	Rivesaltes (66)	745 m²
Commerce	Fresnes (94)	55 m²
Commerce	Cannes (06)	77 m²
Autres		253 m²



1 renouvellement
pour un loyer
de 49 K€

Typologie	Ville	Surface
Commerce	Charenton-le-Pont (94)	145 m²

Les acquisitions
du trimestre

Aucune acquisition sur ce trimestre

Les arbitrages
du trimestre

Aucun arbitrage sur ce trimestre

Les chiffres clés. au 31/12/2025

922 €

Prix de souscription

829,80 €

Prix de retrait

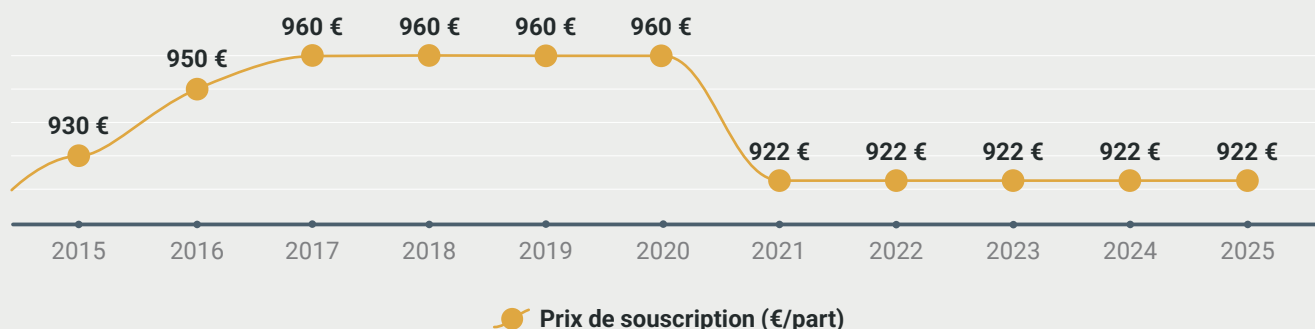
7 824

Nombre d'associés

468 M€

Capitalisation

ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION



VALEUR DE RÉFÉRENCE PAR PART

au 31/12/2025

Valeur de réalisation 795,94 €

Valeur de reconstitution 965,93 €

au 31/12/2025

Valeur IFI résident 801,30 €

Valeur IFI non-résident 714,82 €

DÉLAI DE JOUISSANCE



0 mois

1^{er} jour du mois suivant l'enregistrement de la souscription

LES MOUVEMENTS DE PARTS

	2024	T1 2025*	T2 2025*	T3 2025	T4 2025
Nombre total de parts	434 730	508 097	508 097	508 097	508 097
Nombre de parts souscrites	418	437	1	4	11
Retrait en nombre de parts	418	437	1	4	11
Nombre de parts retirées via le fonds de remboursement	625	0	0	0	0
Parts en attente de retraits	41 796	45 798	0**	30 378	35 705

* Les chiffres au 1^{er} et 2^{ème} trimestre d'Aestiam Agora sont calculés rétroactivement, la fusion d'Aestiam Pierre Rendement et Aestiam Cap'Hebergimmo étant effective au 1^{er} janvier 2025

** Suite à la suspension des marchés primaires des parts, les ordres inscrits sur ces registres et 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.

LES FRAIS

Commission de souscription

10 % HT

du prix de souscription.

Commission de retrait

0 %

Commission de cession des parts

200 € HT

Applicable en cas de cession gré-à-gré ou de mutation à titre gratuit (donation, succession, etc.).

Commission de gestion

10 % HT

Prélevée sur les produits locatifs HT encaissés et sur les produits financiers nets.

Commission d'investissement

0 %

Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

2,5 % HT

Du prix de cession net vendeur pour les biens ≤ 2 M€.

1,5 % HT

Du prix de cession net vendeur pour les biens > 2 M€.

Commission de suivi et de pilotage des travaux

1 % HT

Du montant HT des travaux éligibles facturés (cf. note d'information)

Avertissements

Communication à caractère promotionnel. La SCPI est un investissement immobilier long terme, comportant des risques de perte de capital et de liquidité, des risques liés au marché immobilier et à la durabilité (ESG).

La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans.

Le rachat des parts n'est pas garanti et n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes ou de contrepartie à l'achat. La valeur des parts et les revenus distribués peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Le versement des dividendes n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties.

Pour plus de détails sur les risques, consultez la note d'information de la SCPI, disponible sur le site d'Aestiam.

Conditions

Conditions de souscription

Le prix de souscription est de 922 €, dont 522 € de prime d'émission. La commission de souscription est intégrée dans cette prime.

Le minimum de souscription est fixé à 1 part.

Les parts portent à jouissance à compter du 1^{er} jour du mois suivant la souscription.

Conditions de retrait

Conformément aux règles des SCPI à capital variable, chaque associé peut demander le retrait de tout ou partie de ses parts.

Le retrait n'est possible que s'il existe, en face, des souscriptions permettant de compenser la demande. En pratique, la SCPI rembourse les parts dès qu'un nouvel investisseur souscrit un montant équivalent.

Le retrait s'effectue au prix de retrait en vigueur. Un associé ne peut avoir qu'un seul ordre de retrait en cours.

Les demandes doivent être adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'obtenir un accusé de réception. Elles sont inscrites dès réception sur un registre tenu par ordre chronologique et sont exécutées en fonction des souscriptions disponibles.

L'associé perd la jouissance de ses parts le dernier jour du mois précédant la réalisation effective du retrait.

Conditions de cession

La cession de parts peut également être réalisée de gré à gré entre un vendeur et un acheteur, qui en déterminent librement le prix. Les droits d'enregistrement doivent être réglés au Trésor public, ainsi que les frais de cession applicables.

Le cédant doit notifier la cession à Aestiam et fournir la preuve du règlement des droits d'enregistrement. Une fois le dossier complet reçu et l'agrément validé, Aestiam procède au transfert de propriété sur le registre des associés.

En cas de suspension de la variabilité du capital, les cessions effectuées par confrontation des ordres d'achat et de vente donnent lieu à la perception d'une commission de cession de 5 % HT, calculée sur la valeur de marché des parts. Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

Capitalisation

Valeur totale du capital détenu par l'ensemble des associés, obtenue en multipliant le nombre de parts par le prix de souscription.

Délai de jouissance

Date à partir de laquelle les parts commencent à produire des revenus.

Performance Globale Annuelle (PGA)

La somme du taux de distribution et :

- pour une SCPI à capital variable : la variation du prix de souscription sur la même période ;
- pour une SCPI à capital fixe : la variation du prix de part acquéreur moyen par rapport à l'année précédente.

Prix de retrait

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Ratio dettes et autres engagements

Il mesure le niveau d'endettement et d'engagements de la SCPI. Il se calcule en additionnant les dettes et les engagements immobiliers de la SCPI, puis en divisant cette somme par son actif brut.

Report à nouveau (RAN)

Part du résultat non distribuée et affectée en réserve. Le RAN peut être utilisé les années suivantes pour compléter une distribution. Lorsqu'il est exprimé en nombre de jours, il se calcule en divisant le RAN par la distribution annuelle, puis en multipliant le résultat par 365.

Taux de Distribution (TD)

Résultat de la division du dividende brut versé au titre de l'année N (avant prélèvements obligatoires et toute fiscalité, y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable ;
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

Taux de Rendement Interne (TRI)

Mesure la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (par exemple 10, 15 ou 20 ans). Le TRI prend en compte le prix d'acquisition, les revenus perçus ainsi que la valeur de retrait au 31 décembre.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Valeur de réalisation

Elle correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, déduction faite des dettes de la SCPI.

Valeur de reconstitution

Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoutent les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

Valeur d'expertise

Valeur des biens de la SCPI déterminée semestriellement à partir des évaluations réalisées par l'expert immobilier externe. Elle reflète l'estimation la plus récente du patrimoine immobilier de la SCPI.

Valeur IFI

Valeur fiscale de la part utilisée pour le calcul de l'Impôt sur la Fortune Immobilière, différente selon le statut fiscal de l'associé (résident ou non-résident).

WALB

Durée moyenne restante des baux avant les prochaines possibilités de résiliation par les locataires.

WALT

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.



www.aestiam.com

scpi@aestiam.com – 01 55 52 53 16 –

