

Le Patrimoine Foncier

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,

Au cours de ce premier trimestre, votre SCPI a de nouveau fait preuve de résilience. En effet, la distribution a augmenté par rapport au premier trimestre 2024, atteignant 21,00 € par part contre 20,01 € par part l'année précédente.

Pour rappel, la valeur du patrimoine a connu une forte appréciation de +7,2 % à périmètre constant entre le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2024. Cette hausse des valeurs d'expertise témoigne de la pertinence de la stratégie mise en place, axée sur des investissements dans des localisations rares et recherchées de la capitale.

Sur le plan locatif, le principal mouvement du trimestre a concerné la libération des locaux situés avenue Claude Vellefaux à Paris, par l'IEEC (enseignement supérieur), au 1^{er} janvier 2025. Les équipes d'Aestiam sont pleinement mobilisées pour assurer la relocation de ces surfaces. Les efforts locatifs portent leurs fruits : la relocation d'un local de 170 m² situé rue Montmartre à Paris, libéré le 1^{er} janvier, a été actée le 10 janvier, avec un loyer en forte hausse.

Concernant le marché des parts, nous constatons une stabilité des parts en attente de rachats par rapport à la moyenne des 12 derniers mois, avec 261 parts (soit 0,31 % de la capitalisation) au 31 mars 2025, contre une moyenne de 230 parts sur la période. Cette stabilité témoigne de la confiance continue des investisseurs dans votre SCPI.



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	124 M€
Prix de part net acquéreur	1 476,81 €
Prix de part net vendeur	1 345,00 €
Nombre d'associés	3 156
Nombre d'actifs	32
Nombre de baux	58
Surface totale	39 592 m²
Dividende brut T1 2025	21,00 € par part
WALB	3,08 ans
WALT	4,68 ans

au 31/12/2024

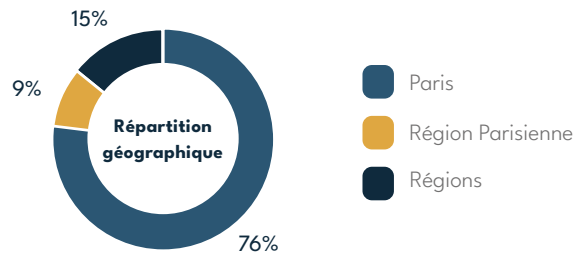
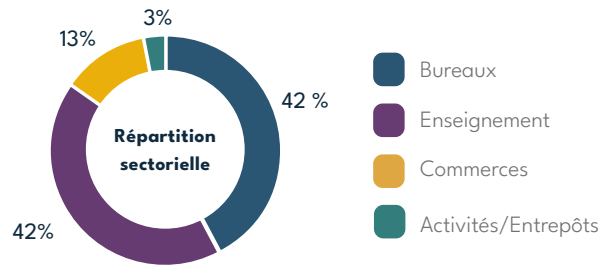
Taux de distribution	5,72 %
TRI à 20 ans	11,77 %
Report à Nouveau	191 jours/part
Valeur d'expertise ⁽¹⁾	156 M€ (1861,61 €/part)
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	151 M€ (1799,90 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	170 M€ (2029,38 €/part)
Rendement Global Immobilier	14,04 %

⁽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



2 relocations
pour un loyer de
106 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Paris (75)	170 m²
Bureaux	Sophia Antipolis (06)	113 m²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Paris (75)	4 220 m²
Bureaux	Paris (75)	170 m²
Bureaux	Sophia Antipolis (06)	80 m²
Bureaux	Sophia Antipolis (06)	33 m²

4 libérations
pour un loyer de
1 848 K€



3,08 ans
WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



4,68 ans
WALT

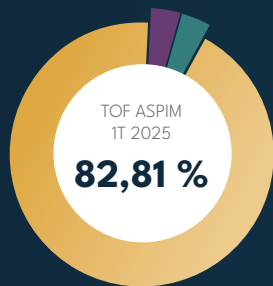
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux



2 135 536 €
Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



77,00 %	Locaux occupés
1,96 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
3,85 %	Locaux vacants sous promesse de vente
0,00 %	Locaux vacants en restructuration
17,19 %	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.

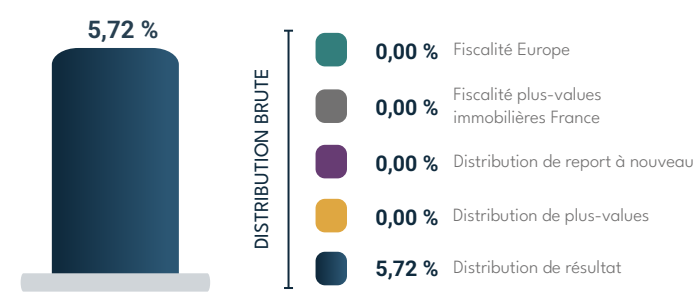
Les arbitrages du trimestre

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

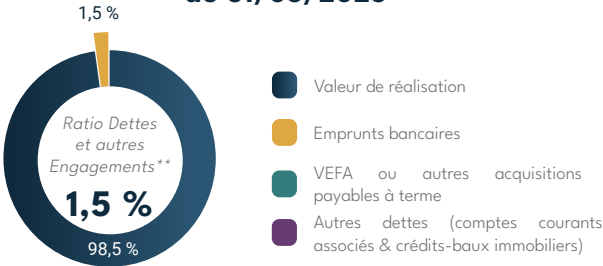
Aucun arbitrage ce trimestre.

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 la part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe. 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

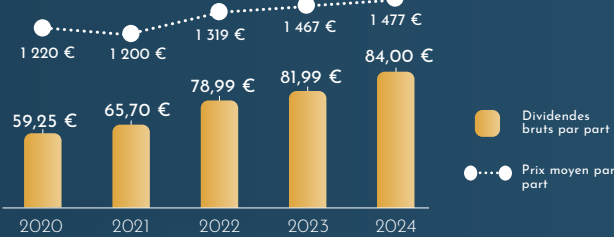
Les dividendes en détail

par part	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Date de versement	25/04/2025				
Acompte versé	84,00 €	21,00 €			
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France *					
Prévision 2025**	84,00 € - 88,00 €				

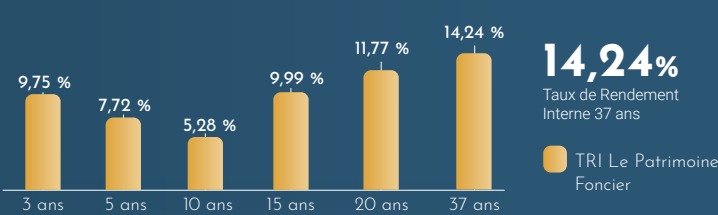
* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant 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.

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

Modalités pratiques

La Société de Gestion tient à la disposition des associés des formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires.

Toutes les informations sur le marché des parts du Patrimoine Foncier sont consultables sur le site www.aestiam.com. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de gestion sont recevables.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement. La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente le 20 de chaque mois à 12 heures ou le premier jour ouvrable suivant. La confrontation du mois d'août a lieu le dernier jour ouvré du mois à 12 h.

Acquisition de parts

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre d'achat précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

L'ordre doit être accompagné du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance client et déclaration de provenance de fonds ». L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la société de gestion de 4 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché. Les ordres de cession ou d'acquisition de parts sont horodatés puis inscrits sur le registre.

La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

La SCPI versera à la société de gestion des honoraires d'un montant HT égal à 4,5 % du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

En rémunération des missions de gestion, la société de gestion perçoit des honoraires d'un montant HT égal à 6,5 % des recettes annuelles HT de la SCPI. Ces honoraires sont prélevés au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.

Cession de parts

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion au

plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre de vente précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

L'ordre doit être accompagné de la copie recto verso de la carte d'identité nationale du ou des signataires ainsi que de la copie du bulletin de souscription ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte. Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

La durée de validité de l'ordre arrivera à échéance soit par l'exécution totale de celui-ci soit au terme d'une période de douze mois suivant son enregistrement. Si celui-ci n'est pas exécuté en totalité au terme de cette période, vous avez la faculté de proroger sa durée de validité pour une durée maximale de douze mois supplémentaires, à compter de la date de la première échéance. Cette prorogation doit nous être parvenue au plus tard la veille de la date d'échéance de votre ordre de vente.

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 60 € HT (soit 72 € 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 60 € HT (soit 72 € 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

Le marché des parts

Date de confrontation	Nombre de parts	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (hors frais)	Ordres non exécutés (nombre de parts)	
				A la vente	A l'achat
20/01/2025	14	1 344,00 €	1 475,71 €	133	-
20/02/2025	73	1 344,00 €	1 475,71 €	222	-
20/03/2025	76	1 344,00 €	1 475,71 €	261	-

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.

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 : 1 303,58 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2024 : 1 303,58 €