

Bulletin trimestriel d'information

3^{ème} trimestre 2025 - BTI n°25-3

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025 et
relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Le marché du bureau en France reste très polarisé. En particulier, le marché du bureau en Ile-de-France, évolue à deux vitesses. Selon l'étude de BNP Paribas Real Estate au 1^{er} semestre 2025, « les petites surfaces restent dynamiques, tandis que les grandes peinent à convaincre, freinées par une offre en décalage avec les attentes des utilisateurs ». Par ailleurs, les taux de vacance restent très contrastés en fonction des localisations : si le taux de vacance est faible à Paris intra-muros (6,9 % au 1^{er} juillet 2025), il reste élevé à La Défense (16,6 %) et en Première Couronne Nord, Sud et Est (19,6 %).

Ces tendances de marché permettent de confirmer la stratégie de votre SCPI Aestiam Horizon (anciennement Aestiam Placement Pierre). Votre SCPI est spécialisée dans les bureaux à taille humaine : des actifs de petite taille adaptés aux besoins des locataires et des investisseurs. La valeur moyenne des immeubles s'élève à 2,4 M€. Son patrimoine est majoritairement situé à Paris intra-muros, dans le Croissant Ouest et dans les métropoles régionales. Aucun actif n'est situé à La Défense et l'exposition est très faible (2 %) dans les secteurs difficiles de la Première Couronne Nord, Sud et Est.

Ainsi, la distribution de dividende reste stable, à 4,05 € par part, au titre du 3^{ème} trimestre 2025. La distribution brute prévisionnelle, qui repose sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et qui ne constitue pas une promesse de distribution, est maintenue : elle est comprise entre 17,50 € et 17,90 € par part pour l'ensemble de l'année 2025.



Laurent LE
Président



Depuis 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 30/09/2025

Capitalisation	380 M€
Prix de part	350 €
Prix de retrait	315 €
Nombre d'associés	8 557
Nombre d'actifs	149
Nombre de baux	235
Surface totale	160 865 m²
Dividende brut T3 2025	4,05 € par part
WALB	2,93 ans
WALT	4,58 ans

au 30/06/2025

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

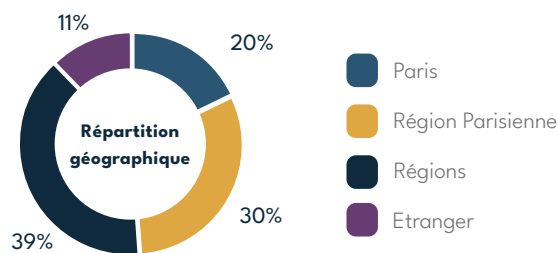
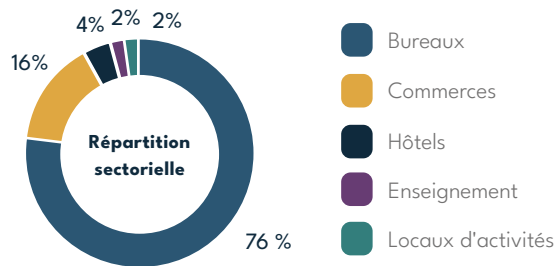
Performance globale annuelle (PGA) ⁽¹⁾	5,40 %
Taux de distribution	5,40 %
TRI à 20 ans	9,78 %
Report à Nouveau	97 jours/part
Valeur d'expertise ⁽²⁾	364 M€ (334,98 €/part)
Valeur de réalisation ⁽²⁾	314 M€ (288,64 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	378 M€ (348,04 €/part)
Rendement Global Immobilier	4,67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

⁽¹⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution 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
219 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Nantes (44)	832 m²
Bureaux	Paris (75)	105 m²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Bureaux	Boulogne Billancourt (92)	425 m²
Bureaux	Paris (75)	185 m²
Bureaux	Villeurbanne (69)	599 m²
Bureaux	Boulogne Billancourt (92)	227 m²
Bureaux	Lille (59)	418 m²
Bureaux	Aix les Milles (59)	340 m²

11 libération
pour un loyer de
616 K€



2,93 ans

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



4,58 ans

WALT

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux

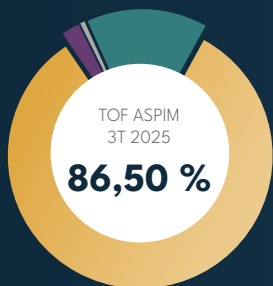


5 797 291 €

Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



TOF

81,25 %	Locaux occupés
3,91 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,34 %	Locaux vacants sous promesse de vente
1,00 %	Locaux vacants en restructuration
13,50 %	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
-----------	-------	----------	---------	------------

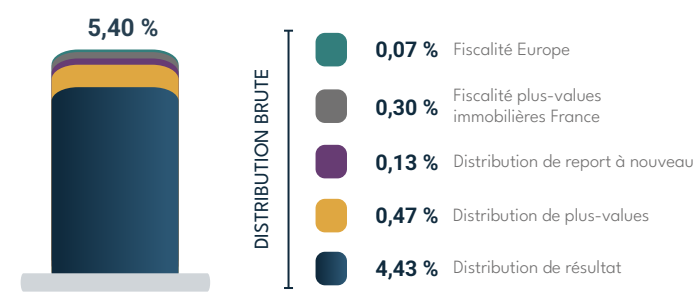
Aucune acquisition ce trimestre.

Les arbitrages du trimestre

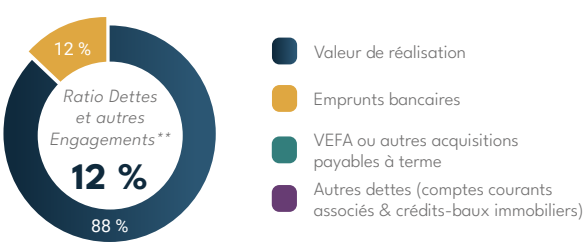
Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition ou d'apport
Bureaux	Meylan	2,44 M€	28/12/1989

Les performances de votre SCPI

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



Le point sur l'endettement de votre SCPI au 30/09/2025



* 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

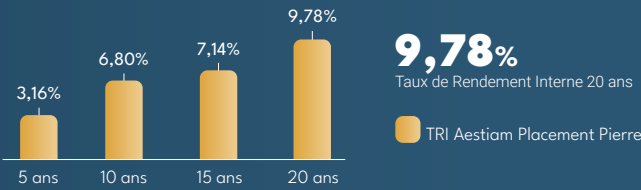
par part	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Date de versement		25/04/2025	25/07/2025	25/10/2025	
Acompte courant	16,20 €	4,05 €	4,05 €	4,05 €	
Fiscalité Europe	0,27 €	0,09 €	0,06 €	0,03 €	
Acompte versé	15,93 €	3,96 €	3,99 €	4,02 €	
Distribution de plus-values	1,65 €				
Fiscalité plus-values immobilières 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.

