



REPUBLIQUE FRANCAISE

# Aestiam

## Horizon

RAPPORT ANNUEL

2025



Aestiam



# Sommaire.

## L'édito

3

## Le marché immobilier

4

## Rapport de la société de gestion

Les chiffres clés

9

Votre patrimoine

10

Gestion locative

11

Evolution du patrimoine

12

Le marché des parts

14

Résultats

15

L'endettement

18

## Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine

20

Tableau d'analyse de la variation  
des capitaux propres

21

Compte de résultat de l'exercice

22

Annexes

23

Détail de l'état du patrimoine

33

Détail des comptes de résultats

35

## Conseil de Surveillance

Rapport du Conseil de Surveillance  
à l'Assemblée Générale

38

## Commissaire aux Comptes

Rapport du Commissaire aux Comptes  
sur les comptes annuels

40

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

42

## Assemblée Générale

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale

44

## Organe de direction et de Contrôle

Gouvernance et Contrôle Interne

48

Risques auxquels la SCPI est exposée

49

Politique de rémunération des collaborateurs

50

## Lexique

51



# L'édito.

par **Laurent LE**  
**Président d'Aestiam**



## Immobilier à taille humaine : entre résilience et recomposition

En 2025, l'environnement macroéconomique a été paradoxal, mêlant résilience de l'activité et montée des incertitudes. Les conditions de taux d'intérêts, les tensions géopolitiques, les contraintes budgétaires influencent le marché de l'immobilier tertiaire en France. Chez Aestiam, nous sommes convaincus que l'incertitude persistante, avec laquelle les professionnels de l'immobilier doivent durablement composer, incite les investisseurs à privilégier des actifs sécurisés. Le marché de l'immobilier d'entreprise entre dans une phase d'exigence accrue : moins de liquidité, mais davantage de sélectivité. Dans ce nouvel équilibre, la performance immobilière repose davantage sur les fondamentaux immobiliers et la qualité intrinsèque des actifs.

Les résultats 2025 confirment la solidité des fondamentaux de votre SCPI Aestiam Horizon et la pertinence des orientations retenues par la Société de Gestion.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine (droits inclus) progresse de +0,52 % sur l'année (+0,12 % après prise en compte de l'augmentation des droits de mutation à titre onéreux décidée par les collectivités territoriales). La valeur de reconstitution ressort ainsi à 347,63 € par part. Elle est proche du prix de souscription (350,00 €), inchangé depuis 2019. Ces évolutions montrent la résilience du patrimoine d'Aestiam Horizon, constitué principalement de petits bureaux à Paris intramuros, dans le Croissant Ouest de l'Île-de-France et dans les centres des métropoles régionales. Dans un marché des bureaux contrasté, dans lequel les grands ensembles situés en périphérie sont en difficultés, les immeubles compacts situés dans les pôles établis résistent bien.

Par ailleurs, la SCPI affiche un taux de distribution de 5,10 % en 2025. La distribution courante est stable depuis onze ans, elle est complétée par une distribution de plus-values (1,41 €) issues des cessions réalisées. Le rendement locatif est soutenu par la granularité (146 actifs de petite taille) et la localisation du patrimoine.

Le taux d'occupation financier augmente tout au long de l'année pour atteindre 88,02 % au quatrième trimestre, reflet du travail de relocation et de sécurisation des baux. En particulier, la situation locative de l'immeuble de Capellen au Luxembourg s'est significativement améliorée : le bail avec un locataire important occupant 2 345 m<sup>2</sup> a été renouvelé en décembre 2025 pour une durée ferme de six ans. En revanche, la SCPI est toujours confrontée à de la vacance sur des marchés locatifs difficiles, notamment à Antony en région parisienne, à Saint-Herblain (près de Nantes) et à Boigny (près d'Orléans).

Enfin, l'assemblée générale du 11 février 2026 a approuvé la mise en place d'un fonds de remboursement. L'objectif est de fluidifier le marché des parts et de soutenir la collecte brute dans un marché des SCPI concurrentiel, tout en préservant la qualité du patrimoine de la SCPI pour les associés de long terme.

En conclusion, Aestiam Horizon est une SCPI de conviction, dont le patrimoine est constitué de bureaux à taille humaine, adaptés aux petites et moyennes entreprises sur le territoire français. Grâce à ce positionnement stratégique et assumé, les résultats 2025 s'inscrivent dans la continuité de son long historique de performance, caractérisé par la régularité et la résilience. Les fondamentaux solides de la SCPI permettent d'envisager l'année 2026 avec sérénité.

*Laurent LE*

Source : Aestiam

# Le marché immobilier

## I. ÉCONOMIE FRANÇAISE EN 2025 : STABILISATION MONÉTAIRE, FRAGILITÉ BUDGÉTAIRE ET REPRISE MESURÉE

En 2025, l'économie française a évolué dans un environnement macroéconomique contrasté, marqué par une désinflation confirmée et des fragilités structurelles persistantes. L'inflation la plus faible de la zone euro, s'est établie à 1,0 % en 2025, avec une prévision de 1,1 % pour 2026 selon les projections de BNP Paribas. Ce reflux de l'inflation n'a toutefois pas suffi à restaurer la confiance des ménages et des entreprises, limitant le redressement de la consommation intérieure.

La croissance du PIB français a atteint 0,9 % en 2025 soit légèrement en retrait de la zone euro (1,5 %), mais devrait se modérer à 1,1 % en 2026 selon les estimations de BNP Paribas (janvier 2026), contre 1,6 % pour la zone euro. La France se distingue ainsi par une trajectoire de croissance inférieure à la moyenne européenne, pénalisée par ses difficultés politiques et budgétaires internes. L'échec des discussions budgétaires a conduit pour la deuxième année consécutive au recours à une loi spéciale, affaiblissant la capacité d'action publique dans un cadre financier déjà contraint.

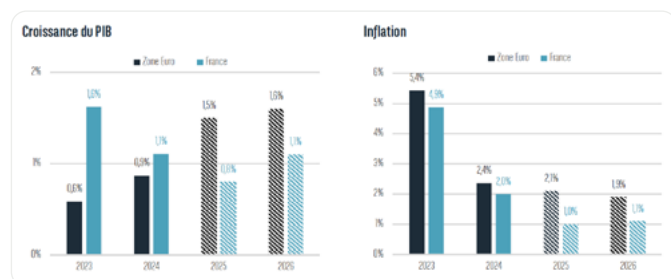


Figure 1 - Source : BNPP Real Estate

Sur le plan monétaire, la Banque Centrale Européenne (BCE) a maintenu ses taux directeurs inchangés depuis juin 2025, après un cycle de détente amorcé en 2024. Les projections d'inflation à 1,9 % en zone euro pour 2026, combinées à une croissance modérée, plaident pour une poursuite de cette stabilité. En parallèle, la montée des tensions géopolitiques avec les États-Unis pourrait pousser les États membres à accroître leurs dépenses de défense dans le cadre du programme Readiness2030, ce qui constitue un risque budgétaire additionnel pour les pays déjà fortement endettés, dont la France.

Le rendement de l'OAT à 10 ans a clôturé l'année 2025 à 3,56 % et devrait rester soumis à des pressions haussières, en dépit de

la stabilisation des taux courts. Ce niveau de taux longs continue de peser sur le « yield gap » immobilier, constituant un point de vigilance pour les investisseurs en quête de prime de risque attractive sur les actifs tertiaires.

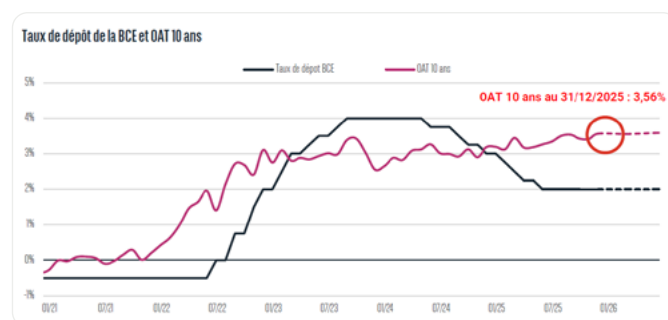


Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

## II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche en 2025 une légère progression, atteignant 17,1 milliards d'euros engagés sur l'année, soit une hausse de +8 % par rapport à 2024. Cette amélioration est en grande partie portée par un quatrième trimestre solide, avec 6 milliards d'euros investis (+9 % sur un an). Les volumes demeurent néanmoins inférieurs de 27 % à la moyenne des cinq dernières années, témoignant d'une reprise encore partielle et différenciée.

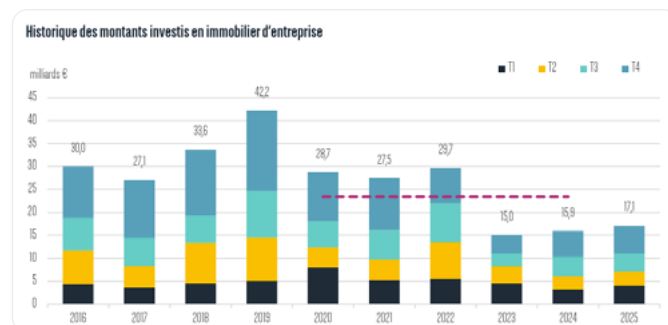


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

Sur le plan structurel, le marché a bénéficié de 29 transactions supérieures à 100 millions d'euros, représentant 37 % des volumes investis. Avec 797 transactions recensées, la taille moyenne unitaire



s'élève à 21 millions d'euros, un chiffre en légère progression depuis deux ans, illustrant un retour progressif des investisseurs vers des actifs de plus grande envergure. On observe une dichotomie persistante entre un marché très granulaire (part non négligeable de la tranche < 50 M€) et une tranche supérieure à 200 M€ en nette augmentation, cristallisée autour de quelques transactions emblématiques : le portefeuille Kering (837 M€), Solstys – Paris 8e (435 M€), Tour Trinity à La Défense (348 M€) et le Pullman Paris Montparnasse (environ 310 M€).

Sur le plan des profils d'acquéreurs, les investisseurs privés ont confirmé leur dynamisme aux côtés des capitaux internationaux. La France concentre 57 % des volumes, suivie des États-Unis (20 %) et des Émirats Arabes Unis (6 %). Ce retour des capitaux étrangers, conjugué à une amélioration des perspectives macroéconomiques, crée un environnement favorable à une stabilisation puis une reprise plus franche du marché. Dans ce contexte, les volumes d'investissement pourraient se maintenir autour de 17 à 18 milliards d'euros en 2026, avant d'envisager une phase de croissance plus soutenue à l'horizon 2027-2028.

Sur le front des taux de rendement, les taux prime ont enregistré des ajustements limités. En bureaux, Paris QCA termine l'année à 4,10 % (+10 pdb vs 2024), tandis que le taux prime logistique est resté stable à 4,90 %. Le commerce pied d'immeuble parisien affiche quant à lui une compression de -25 pdb, soit 4,00 %, confirmant l'attrait durable des emplacements prime en centre-ville. La remontée de l'OAT pourrait tirer les taux de rendement à la hausse, mais les actifs prime de bureau et de commerce parisiens devraient résister, portés par la rareté de l'offre et la demande des investisseurs core.

### III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

#### 1. Marché Bureaux – IDF

Le marché des bureaux franciliens connaît en 2025 une reprise marquée en matière d'investissement, porté principalement par Paris intra-muros. L'Île-de-France enregistre 2,4 milliards d'euros au seul quatrième trimestre 2025, lui permettant d'acter une hausse globale de +51 % par rapport à 2024. Paris intra-muros reste la zone la plus dynamique, concentrant près de 80 % des volumes franciliens pour la deuxième année consécutive, confirmant la polarisation extrême du marché autour des emplacements centraux.

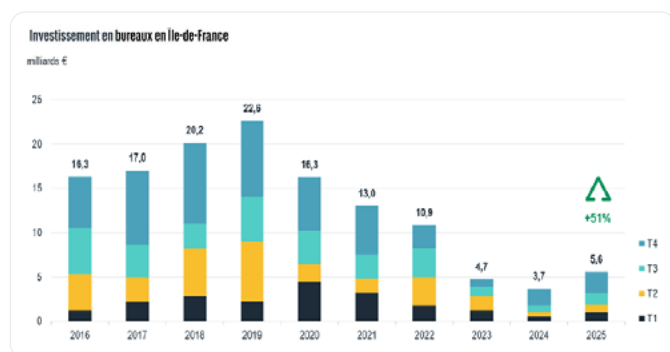


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

Au total, le bureau représente 40 % des volumes engagés en immobilier d'entreprise en 2025. Le Croissant Ouest et la 1ère Couronne ont enregistré peu de transactions de très grande envergure, mais ont constitué le terrain d'activité d'investisseurs recherchant des expositions sur de plus petits volumes. La polarisation entre actifs centraux et actifs périphériques reste structurante : la vacance et la moindre liquidité des marchés secondaires continuent de peser sur la formation des prix en dehors du QCA.

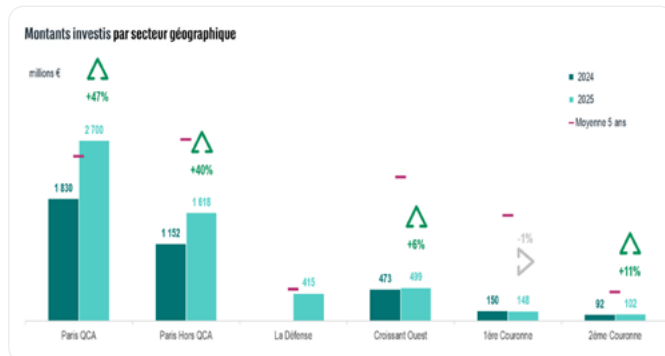


Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

#### 2. Marché Bureaux – Régions

En régions, les marchés de bureaux enregistrent un repli significatif de -19 % en 2025. Des baisses marquées sont observées à Lyon et à Lille, pénalisées par le recul d'activité des SCPI historiques, moins présentes et se positionnant sur de plus petits volumes. Toulouse et Bordeaux font exception en montrant davantage de résilience. Les taux de rendement prime en régions, qui avaient enregistré une forte hausse en raison d'une moindre liquidité du marché, disposent d'une marge d'ajustement suffisante pour n'afficher qu'une correction limitée au cours des prochains trimestres. À titre indicatif, Lyon affiche un taux prime de 5,70 % et Lille de 5,85 % fin 2025.

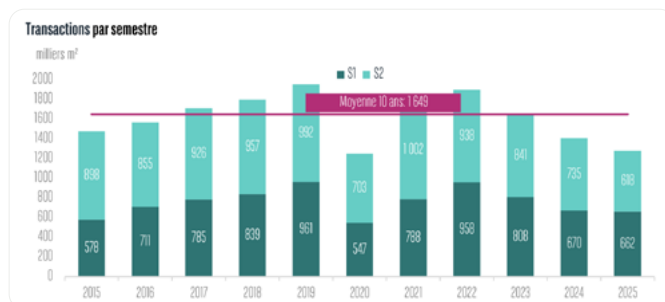


Figure 6 - Source : BNPP Real Estate



## IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

L'investissement en commerce franchit de nouveau la barre des 3 milliards d'euros en 2025, affichant une progression de +14 % par rapport à 2024, pour représenter 18 % des volumes totaux engagés. Le commerce de centre-ville confirme sa position dominante en concentrant 56 % des montants investis, soit près de 1,7 milliard d'euros transactés sur l'année. Paris intra-muros se distingue particulièrement, représentant à lui seul plus de la moitié des volumes investis sur ce segment.

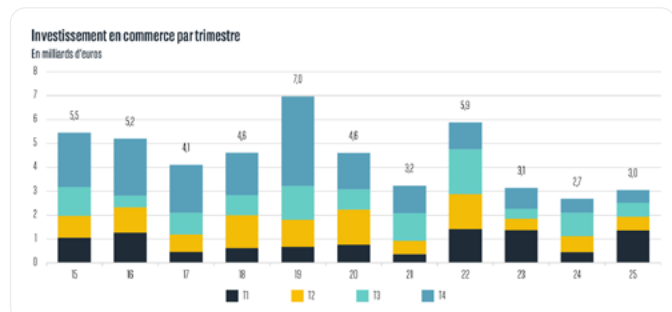


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

Le marché reste largement animé par des investisseurs européens, à l'exception notable d'un acteur émirati. La transaction phare de l'année demeure la cession du portefeuille Kering à Ardian pour 837 millions d'euros. Cette dynamique confirme la résilience des actifs de commerce de pied d'immeuble en emplacement N°1, portés par la rareté de l'offre et la compétition entre investisseurs core pour les actifs emblématiques. En termes de taux de rendement, le pied d'immeuble parisien a enregistré une compression de -25 pnb, témoignant de la robustesse de la demande pour ce segment.

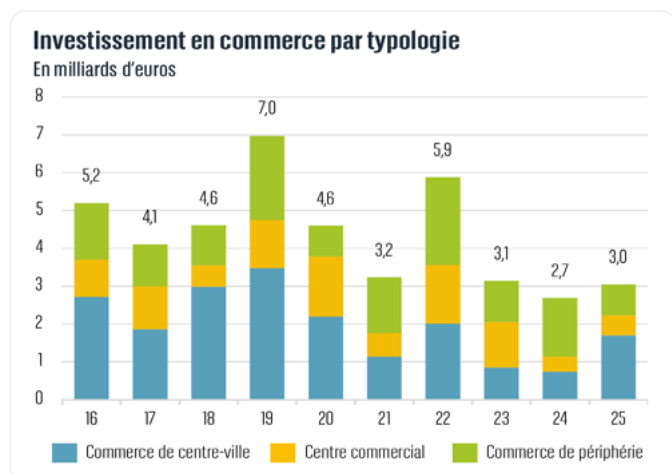


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

## V. MARCHÉ IMMOBILIER : HÔTEL

L'hôtellerie affiche en 2025 une très bonne dynamique, portée par un quatrième trimestre record et une croissance annuelle de +9 % en volumes investis, pour représenter 17 % des montants totaux engagés. Le marché repose quasi exclusivement sur des transactions unitaires. Deux opérations supérieures à 200 millions d'euros ont été signées en 2025 : la vente de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse à Bain Capital pour environ 310 millions d'euros, et celle de l'hôtel Le Cap Estel sur la Côte d'Azur.

Les hôtels 3 et 4 étoiles dominent largement l'activité, tandis que les ventes en VEFA restent marginales. L'hôtellerie confirme son attractivité, soutenue par la reprise du tourisme et l'intérêt des investisseurs pour des actifs offrant une bonne visibilité opérationnelle. Cette tendance s'inscrit dans le cadre plus large

d'une stratégie de diversification des portefeuilles, les actifs alternatifs (hôtellerie, résidentiel géré, santé) représentant une composante de plus en plus structurante dans la constitution des allocations immobilières.



## VI. MARCHÉ DES SCPI

Dans ce contexte de reprise progressive du marché de l'investissement, les véhicules de placement collectif amorcent une stabilisation de leur activité. Au 4e trimestre 2025, la capitalisation totale des SCPI atteint 89,09 milliards d'euros, en légère progression annuelle de +0,6 %, traduisant une normalisation progressive après les ajustements de valorisation observés en 2023-2024.

La collecte nette annuelle cumulée s'élève à 4,56 milliards d'euros, en progression de +29,2 % sur un an. Le 4e trimestre participe pleinement à cette hausse avec 1,27 milliard d'euros de collecte nette (+22,6 % par rapport au T4 2024), confirmant un regain d'intérêt des épargnants après une année 2024 plus attentive. Si les volumes de collecte brute avaient marqué un repli significatif en 2024 (-38 % à 4,7 milliards d'euros), les signaux d'amélioration se multiplient en 2025 : amélioration de la prime de risque par rapport au Swap 5 ans, conditions de financement moins contraignantes et reprise graduelle de la demande d'actifs prime.

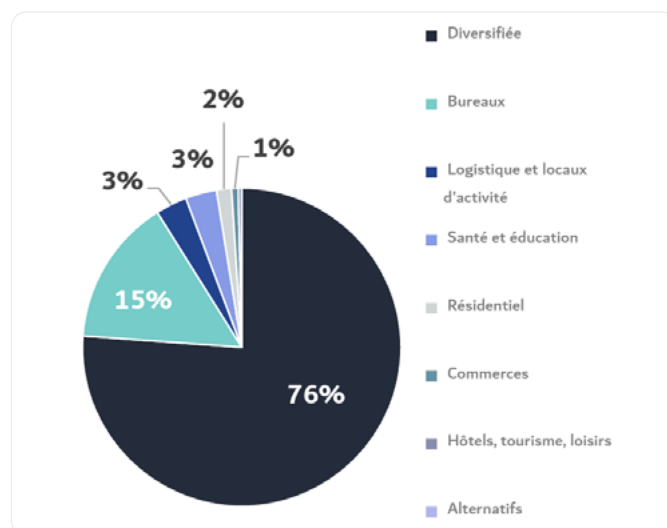


Figure 9 - Source : ASPIM



Les stratégies diversifiées concentrent toujours l'essentiel des flux, représentant 76 % de la collecte, illustrant une préférence marquée des épargnants pour la mutualisation sectorielle. Les levées de fonds mondiales en immobilier privilégient désormais le résidentiel, les centres de données et la logistique industrielle, orientations qui se reflètent dans les stratégies de collecte les plus dynamiques. Les SCPI à prépondérance bureaux restent quant à elles pénalisées par les ajustements de valeurs engagés depuis 2023, dans un contexte où la question des valorisations n'est pas encore entièrement purgée.

Les parts en attente de retrait représentent 2,8 milliards d'euros à fin 2025, soit 3,14 % de la capitalisation. Ce volume, bien que significatif, reste globalement contenu à l'échelle du marché. Il masque toutefois des situations contrastées selon les véhicules, certains rencontrant des tensions de liquidité plus marquées, liées aux conditions de marché et aux caractéristiques de leur patrimoine. La stabilisation progressive des valeurs vénales, amorcée au second semestre 2025, constitue un préalable nécessaire à la restauration durable de la confiance des épargnants.

L'année 2025 apparaît davantage comme une année de transition que de véritable reprise.

## VII. MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN EUROPE

Le marché européen de l'immobilier d'entreprise confirme en 2025 une reprise généralisée, avec des volumes totaux progressant de +9 % pour atteindre près de 177 milliards d'euros. Cette dynamique est orientée à la hausse sur l'ensemble des classes d'actifs, traduisant un regain de confiance des investisseurs après deux années de fort repli des volumes.

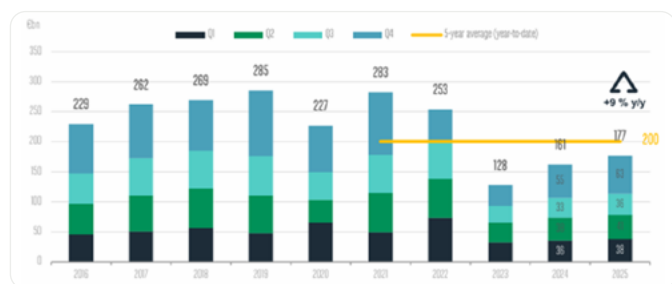


Figure 10 - Source : BNPP Real Estate

Le segment des bureaux illustre le mieux ce redressement : avec près de 47 milliards d'euros investis, il affiche la plus forte croissance de tous les segments (+13 % en glissement annuel), confirmant que le point bas est désormais dépassé. Cette reprise reste néanmoins sélective, polarisée sur les marchés centraux et les actifs de qualité, dans un contexte où la question des valorisations secondaires n'est pas encore entièrement résolue. La logistique et l'industriel atteignent 45 milliards d'euros, portés par un quatrième trimestre très actif et un appétit toujours soutenu pour les acquisitions de portefeuilles. Les actifs retail progressent de +5 %, tandis que l'hôtellerie enregistre un léger repli (-4 %), sans remettre en cause l'intérêt structurel des investisseurs pour cette classe d'actifs.

Sur le plan géographique, les capitaux domestiques dominent le marché avec une part de 60 % et une croissance de +13 %, tandis que les investisseurs cross-border européens et américains maintiennent des niveaux d'activité stables. La décomposition des flux entrants confirme la prédominance de l'Europe (32,0 milliards d'euros, +4 %), devant les Amériques (24,6 milliards d'euros, -6 %), l'APAC (8,2 milliards d'euros, +5 %) et le Moyen-Orient (2,7 milliards d'euros, -2 %).

La structure des allocations continue d'évoluer : la part de l'industriel et de la logistique dans les portefeuilles s'accroît, tandis que celle des bureaux se rapproche de sa moyenne de long terme, signe d'une normalisation progressive après les années de surpondération pré-Covid puis de sous-pondération post-2022. Les taux de rendement prime demeurent globalement stables à l'échelle européenne. La fin du cycle de resserrement monétaire a réduit les pressions haussières, sans pour autant générer de compression généralisée : la demande reste insuffisante pour enclencher ce mouvement de manière homogène sur l'ensemble des marchés et des segments.

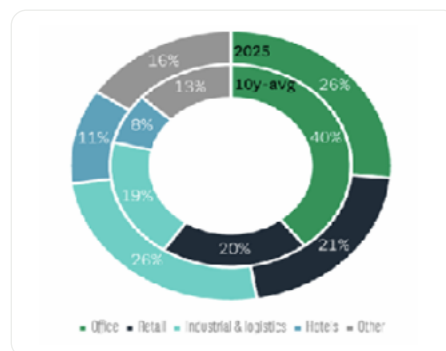


Figure 11 - Source : BNPP Real Estate

## VIII. PERSPECTIVES 2026

L'année 2026 s'annonce sous le signe d'une volatilité financière persistante, dans un contexte géopolitique qui demeure source d'incertitudes significatives. Si l'OAT tend à se stabiliser autour de 3,50 %, un retour vers les 4 % ne peut être écarté, notamment en cas de prolongement des tensions au Moyen-Orient, de regain des pressions inflationnistes importées ou de nouvelles turbulences budgétaires en zone euro. Dans ce cadre, la prime de risque immobilière par rapport aux taux sans risque reste sous tension, et toute remontée de l'OAT viendrait mécaniquement peser sur les valeurs vénales et freiner la reprise des transactions.

Les conditions de financement s'améliorent marginalement : la concurrence entre prêteurs tend à comprimer les marges, et les banques devraient progressivement renforcer leur activité d'origination. Toutefois, cette amélioration reste fragile et conditionnée à la stabilité de l'environnement de taux. Le financement ne redevient relatif que pour les opérations adossées à des actifs prime, bien loués et bien localisés — les actifs secondaires continuant de faire face à des conditions d'accès au crédit plus restrictives. Dans ce contexte, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise pourraient se maintenir dans une fourchette de 15 à 17 milliards d'euros en 2026, sous réserve d'une stabilisation du contexte macro financier, avant d'envisager une reprise plus franche à l'horizon 2027-2028.

Quatre tendances continueront de structurer le marché en 2026 : la polarisation croissante entre actifs prime centraux et actifs secondaires, avec un écartement des taux de rendement entre les deux segments ; la poursuite des stratégies de diversification vers les actifs alternatifs (résidentiel géré, centre de données, hôtellerie, santé), moins sensibles aux cycles de taux ; la sélectivité accrue des investisseurs sur la qualité intrinsèque des actifs et leur profil ESG ; et enfin, la question des valorisations, qui n'est pas encore entièrement purgée sur l'ensemble des classes d'actifs et demeure un prérequis à un retour plus franc de la liquidité. 2026 sera encore un marché d'adaptation et de patience, où la sélection des actifs primera sur le momentum de marché.





# Rapport de la société de gestion.



# Les chiffres clés.

au 31/12/2025



**5,10 %**

Taux de distribution 2025



**8,63 %**

Taux de Rendement Interne à 20 ans



**380 M€**

Capitalisation



**8 394**

Nombre d'associés



**146**

Nombre d'immeubles



**350 €**

Prix de souscription



Jouissance au 1er jour du mois suivant  
l'enregistrement de la souscription



Valeur de reconstitution : 347,63 €/part  
Valeur de réalisation : 287,23 €/part



Prix de retrait : 315 €

146  
Immeubles

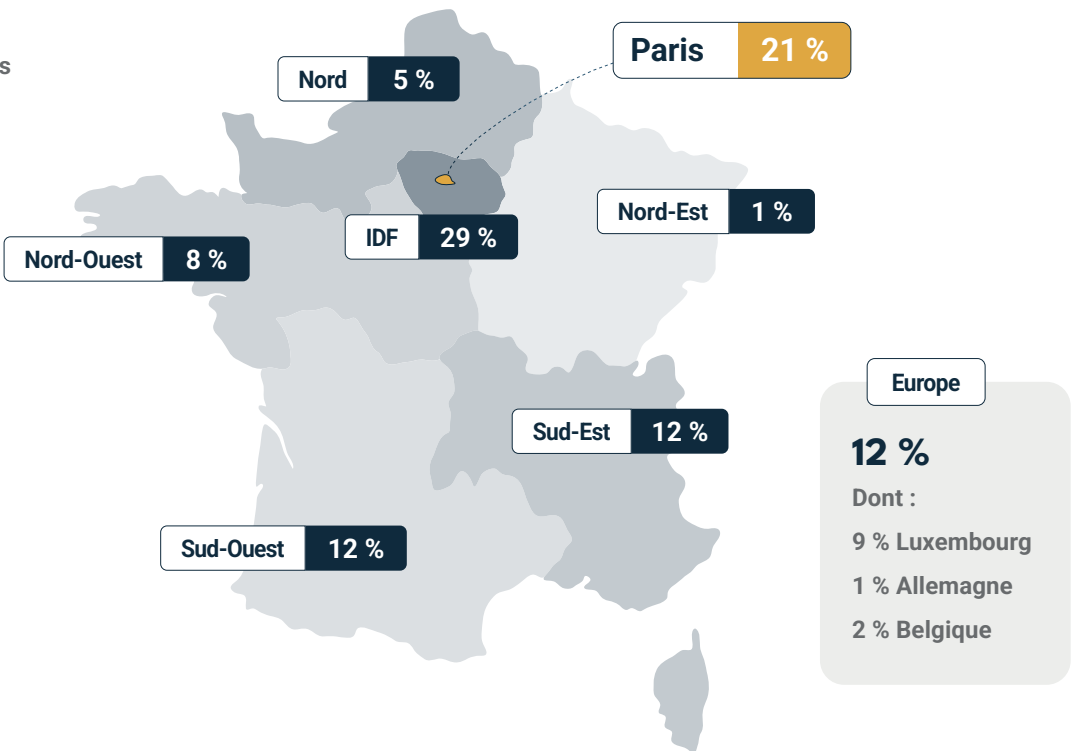
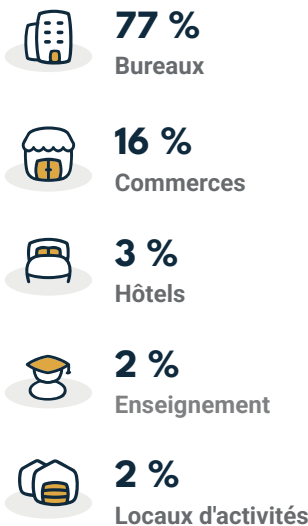
220  
Locataires

158 577 m<sup>2</sup>  
Surfaces

358 M€  
Valeur d'expertise  
(+0,52% par rapport à 2024)\*

## Répartition sectorielle et géographique

% de la valeur vénale des actifs



|                                                                                                       | PARIS           | RÉGION<br>PARISIENNE | MÉTROPOLES<br>RÉGIONALES | ÉTRANGER        | TOTAL            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|-----------------|------------------|
|  BUREAUX           | 42,9 M€<br>12 % | 82,55 M€<br>23 %     | 117 M€<br>33 %           | 31,65 M€<br>9 % | 274,1 M€<br>77 % |
|  COMMERCEs         | 29,7 M€<br>8 %  | 16,1 M€<br>5 %       | 11,6 M€<br>3 %           |                 | 57,4 M€<br>16 %  |
|  HÔTELS            |                 |                      | 2 M€<br>0,5 %            | 9,6 M€<br>2,5 % | 11,6 M€<br>3 %   |
|  ENSEIGNEMENT      | 2,3 M€<br>0,5 % |                      | 6 M€<br>1,5 %            |                 | 8,3 M€<br>2 %    |
|  ACTIVITE/ PARKING | 0,02 M€<br>NS   | 6,2 M€<br>2 %        | 0,3 M€<br>NS             |                 | 6,5 M€<br>2 %    |
| TOTAL                                                                                                 | 74,9 M€<br>21 % | 104,9 M€<br>29 %     | 136,9 M€<br>38 %         | 41,3 M€<br>12 % | 358 M€<br>100 %  |

\* à périmètre constant, droits inclus.





## Le Taux d'Occupation Financier (TOF) moyen en 2025

TOF MOYEN 2025

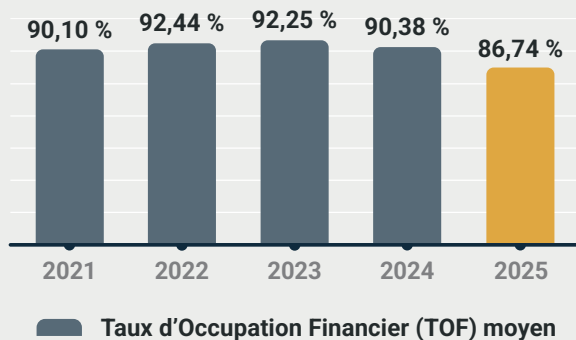
86,74 %

13,26 %

- 81,72 % de locaux occupés
- 3,39 % de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,54 % de locaux vacants sous promesse de vente
- 1,09 % de locaux vacants en restructuration
- 13,26 % de locaux vacants en recherche de locataire



## Évolution du Taux d'Occupation Financier (TOF) moyen sur les 5 dernières années



WALB

2,97 ans

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



WALT

4,65 ans

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.

## Les principaux immeubles vacants sur le patrimoine au 31/12/2025

| LOCALISATION                                                     | TYPOLOGIE | SURFACES VACANTES (M²) | VACANCE FINANCIÈRE |
|------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|--------------------|
| 11/15 Avenue Lebrun - 92160 Antony                               | Bureaux   | 6 011                  | 1,73 %             |
| 103 Boulevard de la salle - 45760 Boigny-sur-Bionne              | Bureaux   | 4 208                  | 1,42 %             |
| Impasse Serge Regiani - 44800 St-Herblain                        | Bureaux   | 2 720                  | 0,97 %             |
| 121-123 Rue du Vieux Pont de Sèvres - 92100 Boulogne-Billancourt | Bureaux   | 906                    | 0,86 %             |
| 3 Rue nationale - 92100 Boulogne-Billancourt                     | Bureaux   | 931                    | 0,59 %             |
| AUTRE                                                            |           | 20 404                 | 6,41 %             |
| TOTAL                                                            |           | 35 180 M²              | 11,98 %            |

*i* Définitions disponibles dans le lexique à la fin du rapport.

# Évolution du patrimoine.

## Les acquisitions

Lors de l'exercice 2025, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

## Les cessions



### Orléans (45)

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Cédé le          | 19/02/2025           |
| Date d'apport    | 01/01/2015           |
| Typologie        | Bureaux              |
| Surface          | 2 410 m <sup>2</sup> |
| Prix net vendeur | 1,65 M€              |



### Meylan (38)

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Cédé le            | 17/07/2025           |
| Date d'acquisition | 28/12/1989           |
| Typologie          | Bureaux              |
| Surface            | 3 616 m <sup>2</sup> |
| Prix net vendeur   | 2,44 M€              |



### Sèvres (92)

|                  |                                         |
|------------------|-----------------------------------------|
| Cédé le          | 19/12/2025                              |
| Date d'apport    | 01/01/2015                              |
| Typologie        | Activités                               |
| Surface          | 927 m <sup>2</sup> + 670 m <sup>2</sup> |
| Prix net vendeur | 2,03 M€                                 |



### Reims (51)

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Cédé le          | 30/12/2025         |
| Date d'apport    | 01/01/2015         |
| Typologie        | Commerce           |
| Surface          | 691 m <sup>2</sup> |
| Prix net vendeur | 1,60 M€            |



## Les travaux

### Travaux immobilisés

Les travaux immobilisés correspondent aux dépenses qui viennent améliorer durablement les immeubles ou en prolonger la durée de vie. Contrairement à des charges courantes, ces travaux sont inscrits à l'actif du patrimoine, car ils contribuent à en augmenter la valeur ou la qualité (rénovations lourdes, restructurations, améliorations techniques, etc.).

**Montant au titre de l'année : 1,08 M€**

### Gros entretien (PGE – Provisions pour gros entretien)

La provision pour gros entretien correspond à une estimation, réalisée immeuble par immeuble, des travaux importants à prévoir sur les cinq prochaines années afin de maintenir les actifs en bon état.

Cette estimation est ensuite répartie de manière progressive dans le temps, afin d'anticiper financièrement ces dépenses. Lorsque les travaux sont effectivement réalisés, la provision constituée est utilisée, reflétant ainsi la consommation réelle sur l'année.

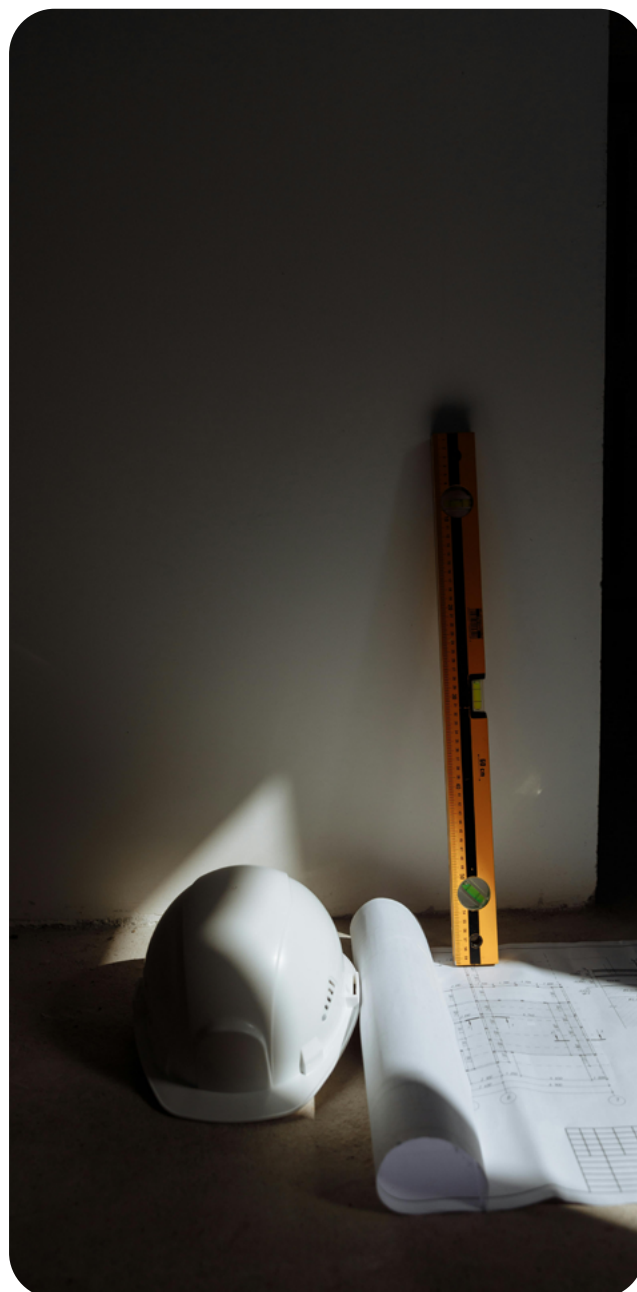
**À la fin de l'année 2025, la provision totale s'élève à 2,07 M€, comprenant une dotation de 1,96 M€ et une reprise de 1,93 M€. Le montant réellement engagé au cours de l'exercice s'élève à 437 K€.**

### Travaux d'entretien

Les travaux d'entretien regroupent les interventions courantes réalisées pour assurer le bon fonctionnement des immeubles (réparations, maintenance, remises en état).

Ils sont comptabilisés directement en charges et participent au maintien de la qualité du patrimoine et du confort des locataires au quotidien.

**Montant au titre de l'année : 805 K€**



## Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2025 :

|  | ADRESSE                                                     | TYPOLOGIE    | MONTANT HT     |
|--|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
|  | 172 rue de Paris - 59000 Lille                              | Bureaux      | 672 K€         |
|  | 1/1bis route de Gisy - 91570 Bièvres                        | Bureaux      | 175 K€         |
|  | 6 rue d'Uzes - 75002 Paris                                  | Bureaux      | 142 K€         |
|  | Parc d'Activité - 8308 Capellen - Luxembourg                | Bureaux      | 157 K€         |
|  | Le Shamrock - 32 avenue du Pavé Neuf - 93160 Noisy-Le-Grand | Bureaux      | 115 K€         |
|  |                                                             | <b>AUTRE</b> | <b>1,06 M€</b> |
|  |                                                             | <b>TOTAL</b> | <b>2,32 M€</b> |

# Le marché des parts.

au 31/12/2025

**22 avril 1986**

Date de création

**350 €/part**

Prix de souscription

**153 €/part**

Valeur nominale

## Évolution du capital

|                                                                 | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          | 2025                 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|
| Montant du capital nominal au 31/12 (en €)                      | 164 400 183 € | 165 084 552 € | 166 234 194 € | 166 234 194 € | <b>166 234 194 €</b> |
| Nombre de parts au 31/12                                        | 1 074 511     | 1 078 984     | 1 086 498     | 1 086 498     | <b>1 086 498</b>     |
| Nombre d'associés au 31/12                                      | 8 453         | 8 476         | 8 469         | 8 528         | <b>8 394</b>         |
| Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions | 881 874 €     | 1 704 636 €   | 923 720 €     | 184 555 €     | <b>227 430 €</b>     |
| Prix de souscription au 31/12 (en €/part)                       | 350,00        | 350,00        | 350,00        | 350,00        | <b>350,00</b>        |

## Évolution du prix de la part

|                                                   | 2021    | 2022    | 2023    | 2024   | 2025          |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|--------|---------------|
| Prix de souscription au 31/12 (en €/part)         | 350,00  | 350,00  | 350,00  | 350,00 | <b>350,00</b> |
| Variation du prix de la part <sup>[1]</sup>       | -       | -       | -       | -      | -             |
| Prix de souscription moyen (en €/part)            | 350,00  | 350,00  | 350,00  | 350,00 | <b>350,00</b> |
| Taux de rendement interne à 20 ans <sup>[2]</sup> | 11,86 % | 10,75 % | 10,08 % | 9,78 % | <b>8,63 %</b> |

## Évolution des conditions de retrait

|                                                                      | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025          |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| Nombre de parts cédées ou retirées                                   | 16 143 | 47 111 | 18 878 | 5 273  | <b>6 498</b>  |
| % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier | 1,52 % | 4,37 % | 1,75 % | 0,48 % | <b>0,60 %</b> |
| Demande de cessions ou de retraits en suspens                        | 19 616 | -      | 8 520  | 23 886 | <b>43 369</b> |

[1] Variation du prix de souscription de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix de souscription au 31 décembre de l'année N et le prix de souscription au 1er janvier de l'année N divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

[2] Taux de rendement interne calculé sur 20 ans, il mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués.

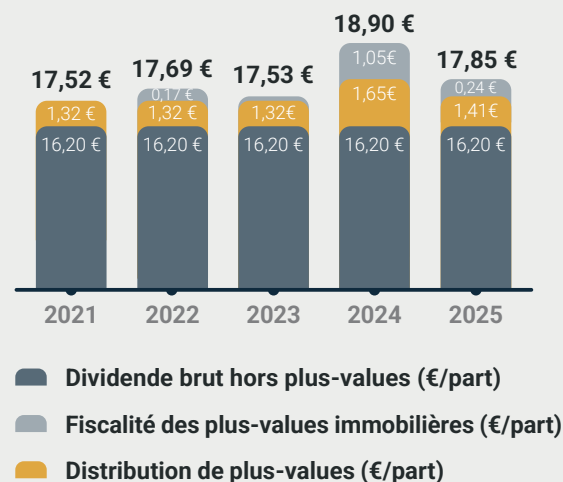
## Répartition du dividende brut par part en 2025

**17,85 €**

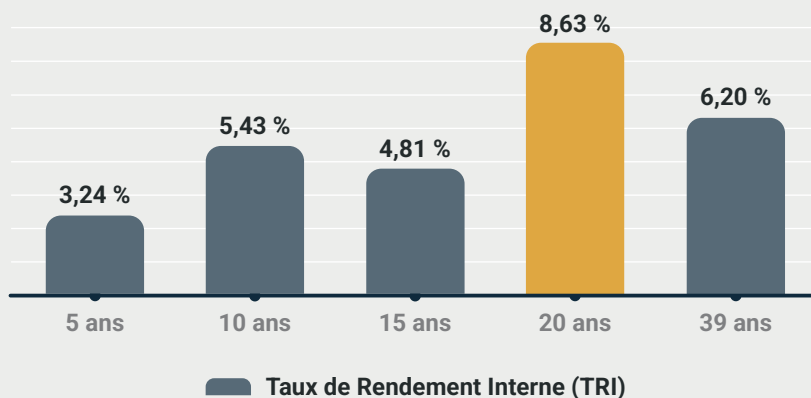
Dividende brut par part 2025



## Évolution de la distribution sur les 5 dernières années



## Taux de Rendement Interne (TRI)



## Répartition du résultat de l'exercice sur 2025 (en €)

| RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2025                                                         | 17 759 265   | 16,35 €/PART |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2024                   | 4 667 508    | 4,30 €/part  |
| Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission          | -            |              |
| RÉSULTAT DISPONIBLE                                                                 | 22 426 773   | 20,64 €/PART |
| Dividende proposé à l'Assemblée Générale par part en jouissance sur l'année entière | - 17 601 268 | 16,20 €/part |
| Report à nouveau après affectation du résultat                                      | 4 825 506    | 4,44 €/part  |



## Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)

|                                                                              | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          | 2025          |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TAUX DE DISTRIBUTION</b>                                                  | <b>5,01 %</b> | <b>5,05 %</b> | <b>5,01 %</b> | <b>5,40 %</b> | <b>5,10 %</b> |
| Prix de souscription au 1er janvier                                          | 350,00        | 350,00        | 350,00        | 350,00        | <b>350,00</b> |
| <b>DIVIDENDE BRUT</b>                                                        | <b>17,52</b>  | <b>17,69</b>  | <b>17,53</b>  | <b>18,90</b>  | <b>17,85</b>  |
| Fiscalité des revenus de source étrangère <sup>(1)</sup>                     | 0,72          | 0,27          | 0,27          | 0,27          | <b>0,18</b>   |
| Versement exceptionnel sur la plus-value                                     | 1,32          | 1,32          | 1,32          | 1,65          | <b>1,41</b>   |
| Fiscalité des plus-values immobilières <sup>(1)</sup>                        | -             | 0,17          | 0,01          | 1,05          | <b>0,24</b>   |
| <b>DIVIDENDE NET</b>                                                         | <b>15,48</b>  | <b>15,93</b>  | <b>15,93</b>  | <b>15,93</b>  | <b>16,02</b>  |
| Report à nouveau cumulé (en €/part)<br>(y compris le résultat de l'exercice) | 4,77          | 4,89          | 4,79          | 4,30          | <b>4,44</b>   |

<sup>(1)</sup> Acquitté par la SCPI pour le compte des associés.

## Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

Les éléments de l'exercice 2025 sont établis pour 1 086 498 parts en jouissance (moyenne annuelle). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.

|                                                                            | 2021<br>(EN €) | % DE<br>TOTAL<br>PRODUITS | 2022<br>(EN €) | % DE<br>TOTAL<br>PRODUITS | 2023<br>(EN €) | % DE<br>TOTAL<br>PRODUITS | 2024<br>(EN €) | % DE<br>TOTAL<br>PRODUITS | 2025<br>(EN €) | % DE<br>TOTAL<br>PRODUITS |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------|
| <b>PRODUITS</b>                                                            |                |                           |                |                           |                |                           |                |                           |                |                           |
| Recettes locatives brutes                                                  | 21,60          | 98,94%                    | 23,28          | 99,06%                    | 24,17          | 98,13%                    | 23,85          | 99,00%                    | 21,44          | 88,70%                    |
| Produits financiers avant<br>prélèvements                                  | 0,00           | 0,00%                     | 0,00           | 0,00%                     | 0,00           | 0,00%                     | 0,01           | 0,02%                     | 0,03           | 0,10%                     |
| Produits divers                                                            | 0,23           | 1,06%                     | 0,22           | 0,94%                     | 0,46           | 1,87%                     | 0,24           | 0,98%                     | 2,71           | 11,20%                    |
| <b>TOTAL PRODUITS</b>                                                      | <b>21,83</b>   | <b>100,00%</b>            | <b>23,50</b>   | <b>100,00%</b>            | <b>24,63</b>   | <b>100,00%</b>            | <b>24,10</b>   | <b>100,00%</b>            | <b>24,18</b>   | <b>100,00%</b>            |
| <b>CHARGES</b>                                                             |                |                           |                |                           |                |                           |                |                           |                |                           |
| <b>CHARGES EXTERNES</b>                                                    |                |                           |                |                           |                |                           |                |                           |                |                           |
| Commission de gestion                                                      | 2,33           | 10,69%                    | 2,40           | 10,20%                    | 2,56           | 10,41%                    | 2,42           | 10,06%                    | 2,35           | 9,70%                     |
| Autres frais de gestion                                                    | 1,38           | 6,32%                     | 1,78           | 7,57%                     | 1,94           | 7,88%                     | 1,84           | 7,61%                     | 2,06           | 8,53%                     |
| Entretien du patrimoine                                                    | 0,67           | 3,06%                     | 1,14           | 4,86%                     | 0,94           | 3,81%                     | 0,75           | 3,11%                     | 0,43           | 1,77%                     |
| Charges locatives non récupérables                                         | 2,24           | 10,27%                    | 1,92           | 8,17%                     | 2,06           | 8,37%                     | 2,27           | 9,40%                     | 2,91           | 12,02%                    |
| <b>TOTAL CHARGES EXTERNES</b>                                              | <b>6,63</b>    | <b>30,35%</b>             | <b>7,24</b>    | <b>30,80%</b>             | <b>7,50</b>    | <b>30,47%</b>             | <b>7,28</b>    | <b>30,19%</b>             | <b>7,75</b>    | <b>32,02%</b>             |
| <b>AUTRES CHARGES</b>                                                      |                |                           |                |                           |                |                           |                |                           |                |                           |
| Amortissements nets du patrimoine                                          | 0,01           | 0,03%                     | 0,01           | 0,06%                     | 0,03           | 0,12%                     | 0,03           | 0,12%                     | 0,03           | 0,12%                     |
| Autres amortissements nets                                                 | 0,00           | 0,00%                     | 0,00           | 0,00%                     | 0,00           | 0,00%                     | 0,00           | 0,00%                     | 0,00           | 0,00%                     |
| Provisions nettes pour travaux                                             | - 0,03         | - 0,14%                   | - 0,25         | - 1,06%                   | - 0,14         | - 0,56%                   | - 0,13         | - 0,53%                   | 0,03           | 0,14%                     |
| Autres provisions nettes                                                   | 0,01           | 0,07%                     | 0,17           | 0,74%                     | 1,13           | 4,57%                     | 1,21           | 5,04%                     | 0,02           | 0,08%                     |
| <b>TOTAL AUTRES CHARGES</b>                                                | <b>- 0,01</b>  | <b>- 0,05%</b>            | <b>- 0,07</b>  | <b>- 0,30%</b>            | <b>1,02</b>    | <b>4,13%</b>              | <b>1,11</b>    | <b>4,59%</b>              | <b>0,08</b>    | <b>0,33%</b>              |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                                                       | <b>6,62</b>    | <b>30,30%</b>             | <b>7,17</b>    | <b>30,50%</b>             | <b>8,52</b>    | <b>34,60%</b>             | <b>8,38</b>    | <b>34,77%</b>             | <b>7,83</b>    | <b>32,40%</b>             |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>                                                    | <b>15,22</b>   | <b>69,70%</b>             | <b>16,33</b>   | <b>69,50%</b>             | <b>16,10</b>   | <b>65,40%</b>             | <b>15,72</b>   | <b>65,23%</b>             | <b>16,35</b>   | <b>67,60%</b>             |
| Report à nouveau                                                           | 5,80           | 26,57%                    | 4,81           | 20,48%                    | 4,95           | 20,09%                    | 4,80           | 19,92%                    | 4,30           | 17,77%                    |
| Variation du report à nouveau                                              | - 0,62         | - 2,84%                   | - 0,96         | - 4,07%                   | 0,16           | 0,64%                     | - 0,10         | - 0,39%                   | - 0,50         | - 2,06%                   |
| Variation autres réserves                                                  | 1,13           | 5,16%                     | - 0,22         | - 0,92%                   | - 0,33         | - 1,35%                   | - 0,02         | - 0,09%                   | - 1,51         | - 6,23%                   |
| <b>Revenus distribués avant<br/>prélèvement obligatoire</b>                | <b>16,20</b>   | <b>74,20%</b>             | <b>16,20</b>   | <b>68,93%</b>             | <b>16,20</b>   | <b>65,79%</b>             | <b>16,20</b>   | <b>67,21%</b>             | <b>16,20</b>   | <b>67,00%</b>             |
| Distribution exceptionnelle                                                | 1,32           | 6,04%                     | 1,32           | 5,62%                     | 1,32           | 5,36%                     | 1,65           | 6,85%                     | 1,41           | 5,83%                     |
| <b>Revenus distribués après<br/>prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b> | <b>17,52</b>   | <b>80,24%</b>             | <b>17,52</b>   | <b>74,55%</b>             | <b>17,52</b>   | <b>71,14%</b>             | <b>17,85</b>   | <b>74,06%</b>             | <b>17,61</b>   | <b>72,83%</b>             |

## Emploi des fonds (en K€)

|                                                  | TOTAL AU 31/12/2024 | VARIATION 2025 | TOTAL AU 31/12/2025 |
|--------------------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|
| <b>+ Fonds collectés</b>                         | <b>315 790</b>      | <b>227</b>     | <b>316 017</b>      |
| <b>+ Cession d'immeubles</b>                     | <b>102 452</b>      | <b>7 269</b>   | <b>109 721</b>      |
| <b>+ Emprunts</b>                                | <b>49 000</b>       | <b>- 7 000</b> | <b>42 000</b>       |
| - Reconstitution R.A.N                           | - 1 320             | -              | - 1 320             |
| - Commissions de souscription                    | - 18 103            | - 230          | - 18 333            |
| - Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés | - 435 593           | - 1 419        | - 437 012           |
| - Frais d'acquisition                            | - 13 015            | -              | - 13 015            |
| - Frais bancaires                                | - 671               | - 75           | - 746               |
| <b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>                  | <b>- 1 459</b>      | <b>- 1 228</b> | <b>- 2 687</b>      |

## Évolution du patrimoine de la société (en €)

| VALEUR DE LA SOCIÉTÉ EN                                                                                                                                                                                         | 2021                                | 2022                                | 2023                                | 2024                                | 2025                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Capitaux propres au 31 décembre</b>                                                                                                                                                                          | <b>290 386 289</b><br>270,25 €/part | <b>290 645 345</b><br>269,37 €/part | <b>292 468 659</b><br>269,18 €/part | <b>291 493 358</b><br>268,29 €/part | <b>290 188 898</b><br>267,09 €/part |
| <b>Valeur d'expertise du patrimoine</b><br>Valeur vénale des immeubles hors droits                                                                                                                              | <b>380 298 714</b><br>353,93 €/part | <b>389 200 662</b><br>360,71 €/part | <b>370 584 573</b><br>341,08 €/part | <b>363 952 910</b><br>334,98 €/part | <b>357 986 160</b><br>329,49 €/part |
| <b>Valeur de réalisation de la société</b><br>Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs                                                                                   | <b>329 232 085</b><br>306,40 €/part | <b>334 284 847</b><br>309,81 €/part | <b>315 919 202</b><br>290,77 €/part | <b>313 606 260</b><br>288,64 €/part | <b>312 074 601</b><br>287,23 €/part |
| <b>Valeur de reconstitution de la société</b><br>Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société | <b>392 629 344</b><br>365,40 €/part | <b>403 366 182</b><br>373,84 €/part | <b>381 370 671</b><br>351,01 €/part | <b>378 150 129</b><br>348,04 €/part | <b>377 704 174</b><br>347,63 €/part |

## Facturation à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

| ARTICLE D.441 I.1°<br>FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES                                                                                         |                                                                    |                  |                  |                     |                       | ARTICLE D.441 I.2°<br>FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES |                  |                  |                     |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                           | 1 À 30<br>JOURS                                                    | 31 À 60<br>JOURS | 61 À 90<br>JOURS | 91 JOURS<br>ET PLUS | TOTAL<br>(1J ET PLUS) | 1 À 30<br>JOURS                                   | 31 À 60<br>JOURS | 61 À 90<br>JOURS | 91 JOURS<br>ET PLUS | TOTAL<br>(1J ET PLUS) |
| <b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>                                                                                                 |                                                                    |                  |                  |                     |                       |                                                   |                  |                  |                     |                       |
| Nombre de factures concernées                                                                                                             |                                                                    |                  |                  |                     | 151                   |                                                   |                  |                  |                     | 773                   |
| Montant total des factures concernées HT (en K€)                                                                                          | 1                                                                  | 13               | 6                | 52                  | 72                    | - 45 538                                          | 109              | 608              | 4 876               | 5 548                 |
| % du montant total des achats HT de l'exercice                                                                                            | 0,1%                                                               | 0,1%             | 0,1%             | 0,5%                | 0,7%                  |                                                   |                  |                  |                     |                       |
| % du chiffre d'affaires HT de l'exercice                                                                                                  |                                                                    |                  |                  |                     |                       | - 0,1%                                            | 0,3%             | 1,8%             | 14,7%               | 16,8%                 |
| <b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>                                   |                                                                    |                  |                  |                     |                       |                                                   |                  |                  |                     |                       |
| Nombre de factures exclues                                                                                                                |                                                                    |                  |                  |                     | N/A                   |                                                   |                  |                  |                     | N/A                   |
| Nombre total des factures exclues                                                                                                         |                                                                    |                  |                  |                     | N/A                   |                                                   |                  |                  |                     | N/A                   |
| <b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L 441-6 OU ARTICLE L 443-1 DU CODE DE COMMERCE)</b> |                                                                    |                  |                  |                     |                       |                                                   |                  |                  |                     |                       |
| Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement                                                           | Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs |                  |                  |                     |                       | Paiement à réception des factures par le client   |                  |                  |                     |                       |

# L'endettement de la SCPI.

au 31/12/2025



## 12 %

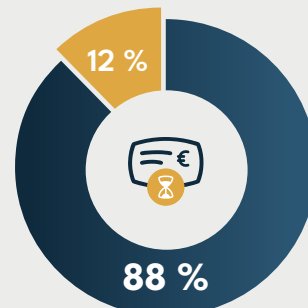
Ratio dettes et autres engagements

La SCPI est autorisée par l'Assemblée Générale à recourir à l'endettement dans la limite globale de 30 % de sa capitalisation.

### Leviers AIFM au 31/12/2025 :

Méthode brute ..... 113,2 %

Méthode de l'engagement ..... 111,2 %



● Valeur de réalisation  
● Emprunts bancaires



📍 20 rue la Boétie - 75008 PARIS





📍 2-4 avenue de Galilée - 31130 BALMA

# Comptes de l'exercice.

au 31/12/2025

# État du patrimoine en K€

au 31/12/2025

au 31/12/2024

|                                                              | VALEURS<br>BILANTIELLES | VALEURS<br>ESTIMÉES | VALEURS<br>BILANTIELLES | VALEURS<br>ESTIMÉES |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                                |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations locatives                                    |                         |                     |                         |                     |
| Droits réels                                                 | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Amortissement droits réels                                   | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Concessions                                                  | 33                      | -                   | 33                      | -                   |
| Amortissements concessions                                   | - 29                    | -                   | - 29                    | -                   |
| Constructions sur sol d'autrui                               | 533                     | -                   | 533                     | -                   |
| Amortissement de constructions s/sol d'autrui                | - 205                   | -                   | - 200                   | -                   |
| Terrains et constructions locatives                          | 337 920                 | 357 986             | 343 623                 | 363 953             |
| Amortissement de constructions locatives                     | - 83                    | -                   | - 58                    | -                   |
| Immobilisations en cours                                     | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Autres immobilisations                                       | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Provisions liées aux placements immobiliers                  | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives      | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Gros entretien                                               | - 2 068                 | -                   | - 2 062                 | -                   |
| Provisions pour risques et charges                           | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Titres financiers contrôlés                                  | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Immobilisations financières contrôlées                       | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées  | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Provisions pour risques et charges                           | -                       | -                   | -                       | -                   |
| <b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>                      | <b>336 100</b>          | <b>357 986</b>      | <b>341 840</b>          | <b>363 953</b>      |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>                           |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations financières non contrôlées                   | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées  | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Avances cpte courant & créances rattachées IF C              | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Avances cpte courant & créances rattachées IF NC             | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées      | -                       | -                   | -                       | -                   |
| <b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>                | <b>-</b>                | <b>-</b>            | <b>-</b>                | <b>-</b>            |
| <b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>            |                         |                     |                         |                     |
| Actifs immobilisés                                           | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Associés capital souscrit non appelé                         | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Immobilisations incorporelles                                | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Immobilisations financières autres (fonds roulement...)      | 412                     | 412                 | 391                     | 391                 |
| Dépréciat° immo. financières autres que titres participation | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Créances                                                     |                         |                     |                         |                     |
| Locataires et comptes rattachés                              | 7 261                   | 7 261               | 9 043                   | 9 043               |
| Autres créances                                              | 1 064                   | 1 064               | 464                     | 464                 |
| Provision pour dépréciation des créances                     | - 4 107                 | - 4 107             | - 4 006                 | - 4 006             |
| Valeurs de placements et disponibilités                      |                         |                     |                         |                     |
| Valeurs mobilières de placement                              | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Fonds de remboursement                                       | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Autres disponibilités                                        | 6 476                   | 6 476               | 11 170                  | 11 170              |
| <b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>                     | <b>11 106</b>           | <b>11 106</b>       | <b>17 062</b>           | <b>17 062</b>       |
| <b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>                                |                         |                     |                         |                     |
| Dettes financières                                           | - 46 396                | - 46 396            | - 54 063                | - 54 063            |
| Dettes d'exploitation                                        | - 1 711                 | - 1 711             | - 1 977                 | - 1 977             |
| Dettes diverses                                              | - 8 858                 | - 8 858             | - 11 166                | - 11 166            |
| Provisions pour risques et charges                           | - 30                    | - 30                | - 111                   | - 111               |
| <b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>                     | <b>- 56 995</b>         | <b>- 56 995</b>     | <b>- 67 318</b>         | <b>- 67 318</b>     |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>             |                         |                     |                         |                     |
| Charges constatées d'avance                                  | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Produits constatés d'avance                                  | - 22                    | - 22                | - 91                    | - 91                |
| Autres comptes de régularisation                             | -                       | -                   | -                       | -                   |
| <b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>                   | <b>- 22</b>             | <b>- 22</b>         | <b>- 91</b>             | <b>- 91</b>         |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>           | <b>290 189</b>          |                     | <b>291 493</b>          |                     |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>                          |                         | <b>312 075</b>      |                         | <b>313 606</b>      |

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2025 (en K€)

|                                                                       | SITUATION<br>D'OUVERTURE | AFFECTATION DU<br>RÉSULTAT 2024 | AUTRES<br>MOUVEMENTS | SITUATION<br>DE CLÔTURE |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b> |                          |                                 |                      |                         |
| <b>Capital</b>                                                        |                          |                                 |                      |                         |
| Capital souscrit                                                      | 187 489                  | -                               | 994                  | 188 483                 |
| Capital remboursé                                                     | - 21 255                 | -                               | - 994                | - 22 249                |
| <b>Primes d'émission et de fusion</b>                                 |                          |                                 |                      |                         |
| Primes d'émission                                                     | 99 950                   | -                               | 1 280                | 101 231                 |
| Primes d'émission remboursée                                          | - 20 597                 | -                               | - 1 053              | - 21 650                |
| Primes de fusion                                                      | 65 230                   | -                               | -                    | 65 230                  |
| Prime de réduction de capital                                         |                          |                                 |                      |                         |
| Prélèvement sur primes d'émission                                     | - 32 349                 | -                               | - 314                | - 32 663                |
| Prélèvement sur prime de fusion                                       | - 8 442                  | -                               | -                    | - 8 442                 |
| <b>Ecart d'évaluation</b>                                             |                          |                                 |                      |                         |
| Ecart de réévaluation                                                 | -                        | -                               | -                    | -                       |
| Ecart sur dépréciation des immeubles actifs                           | -                        | -                               | -                    | -                       |
| Fonds de remboursement prélevé sur<br>le résultat distribuable        | -                        | -                               | -                    | -                       |
| Plus ou moins-values réalisées sur<br>cessions d'immeubles            | 5 925                    | - 1 793                         | 156                  | 4 288                   |
| Réserves                                                              | 12 667                   | -                               | -                    | 12 667                  |
| Report à nouveau                                                      | 5 209                    | - 541                           | -                    | 4 668                   |
| Résultat de l'exercice                                                | 17 033                   | - 17 033                        | 17 759               | 17 759                  |
| Acomptes sur distribution                                             | - 17 574                 | 17 574                          | - 17 601             | - 17 601                |
| Acomptes sur distribution plus value                                  | - 1 793                  | 1 793                           | - 1 532              | - 1 532                 |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                  | <b>291 493</b>           | <b>-</b>                        | <b>- 1 304</b>       | <b>290 189</b>          |



# Compte de résultat de l'exercice en K€

au 31/12/2025

au 31/12/2024

| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE                             |                 |                 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Loyers                                                         | 23 291          | 25 588          |
| Loyers incidence Covid                                         | -               | 286             |
| Charges refacturées                                            | 7 097           | 7 268           |
| Produits annexes                                               | 1 096           | 253             |
| Reprise de provision pour gros entretien                       | 1 926           | 2 042           |
| Indemnités d'assurance                                         | 92              |                 |
| Transfert de charges immobilières                              |                 | 11              |
| <b>TOTAL I (PRODUITS IMMOBILIERS)</b>                          | <b>33 503</b>   | <b>35 448</b>   |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE                              |                 |                 |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                    | - 7 097         | - 7 268         |
| Travaux de gros entretien                                      | - 466           | - 814           |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                      | - 841           | - 413           |
| Dotation aux provisions pour gros entretien                    | - 1 962         | - 1 904         |
| DAP des placements immobiliers                                 | - 31            | - 31            |
| Autres charges immobilières                                    | - 2 316         | - 2 045         |
| <b>TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)</b>                         | <b>- 12 713</b> | <b>- 12 475</b> |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I+II)</b>           | <b>20 789</b>   | <b>22 973</b>   |
| PRODUITS D'EXPLOITATION                                        |                 |                 |
| Reprise d'amortissements d'exploitation                        | 8               | 10              |
| Reprise de provisions pour créances douteuses                  | 701             | 172             |
| Reprise de provisions pour risque                              | 111             | 20              |
| Transferts de charges d'exploitation                           |                 | 359             |
| <b>TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)</b>                       | <b>820</b>      | <b>561</b>      |
| CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ                           |                 |                 |
| Commissions de la société de gestion                           | - 2 549         | - 2 629         |
| Charges d'exploitation de la société                           | - 1 290         | - 631           |
| Charges prélevées sur capitaux propres                         | -               | - 359           |
| Diverses charges d'exploitation                                |                 |                 |
| Dotation aux amortissements d'exploitation                     | - 8             | - 10            |
| Dotation aux provisions d'exploitation                         | - 30            | - 15            |
| Dépréciation des créances douteuses                            | - 801           | - 1 495         |
| <b>TOTAL II (CHARGES D'EXPLOITATION)</b>                       | <b>- 4 679</b>  | <b>- 5 139</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPL. AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMO B = (I+II)</b>   | <b>- 3 859</b>  | <b>- 4 578</b>  |
| PRODUITS FINANCIERS                                            |                 |                 |
| Dividendes des participations non contrôlées                   | -               | -               |
| Produits d'intérêts des comptes courants                       | 27              | 6               |
| Autres produits financiers                                     | -               | -               |
| Reprises de provisions sur charges financières                 | -               | -               |
| <b>TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)</b>                           | <b>27</b>       | <b>6</b>        |
| CHARGES FINANCIÈRES                                            |                 |                 |
| Charges d'intérêts des emprunts                                | - 1 043         | - 1 371         |
| Charges d'intérêts des comptes courants                        | -               | -               |
| Autres charges financières                                     | -               | -               |
| Dépréciation                                                   | -               | -               |
| <b>TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)</b>                          | <b>- 1 043</b>  | <b>- 1 371</b>  |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I+II)</b>                           | <b>- 1 015</b>  | <b>- 1 366</b>  |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS                                         |                 |                 |
| Produits exceptionnels                                         | 1 844           | 4               |
| Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles        | -               | -               |
| <b>TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)</b>                        | <b>1 844</b>    | <b>4</b>        |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES                                        |                 |                 |
| Charges exceptionnelles                                        | -               | -               |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | -               | -               |
| <b>TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)</b>                      | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I+II)</b>                        | <b>1 844</b>    | <b>4</b>        |
| <b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>                                  | <b>17 759</b>   | <b>17 033</b>   |

# Annexe aux comptes.

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dont le total est de 290 189 K€ dégageant un bénéfice de 17 759 K€.

- L'annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication «non applicable» remplace les états «Néant» et est une information en elle-même.

| 1. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION       |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| 1.1 Modes et méthodes d'évaluation                          | PRODUITE       |
| 1.2 Évaluation des immeubles                                | PRODUITE       |
| 1.3 Plan pluriannuel d'entretien                            | PRODUITE       |
| 1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise  | PRODUITE       |
| 1.5 Valeur des terrains                                     | PRODUITE       |
| 2. INFORMATIONS SUR LES COMPTES                             |                |
| 2.1 Mouvements de l'actif immobilisé                        | PRODUITE       |
| 2.2 Liste des immeubles                                     | PRODUITE       |
| 2.3 État des amortissements                                 | PRODUITE       |
| 2.4 État des provisions                                     | PRODUITE       |
| 2.5 Écart de réévaluation                                   | Non applicable |
| 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent         | PRODUITE       |
| 2.7 Variation du compte de report à nouveau                 | PRODUITE       |
| 3. INFORMATIONS DIVERSES                                    |                |
| 3.1 Produits à recevoir                                     | PRODUITE       |
| 3.2 Charges à payer                                         | PRODUITE       |
| 3.3 Charges constatées d'avance                             | Non applicable |
| 3.4 Produits constatés d'avance                             | PRODUITE       |
| 3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices              | Non applicable |
| 3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs | Non applicable |
| 3.7 Résultat exceptionnel                                   | PRODUITE       |
| 3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse               | PRODUITE       |
| 3.9 Engagements financiers                                  | Non applicable |
| 3.10 Cession de parts                                       | PRODUITE       |
| 3.11 Engagements hors bilan                                 | PRODUITE       |
| 3.12 Expertise des Immeubles                                | PRODUITE       |
| 3.13 Variation de capital                                   | PRODUITE       |
| 3.14 Informations complémentaires                           | PRODUITE       |
| 3.15 Commission d'arbitrage des actifs immobiliers          | PRODUITE       |
| 3.16 Evènements significatifs                               | PRODUITE       |

# I. Informations sur les règles générales d'évaluation

## 1.1 MODES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes ;
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

Conformément aux règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux SCPI pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2015 :

### A- Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble.

### B- Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés.

### C- Commissions versées à la société de gestion :

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion une commission calculée sur le prix de souscription des parts - prime d'émission incluse - et finançant les frais de collecte et de recherche de nouveaux investissements.

Les commissions de souscription sont prélevées sur la prime d'émission.

A compter de 2019, une commission d'arbitrage des actifs immobiliers est également versée à la société de gestion en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cession d'actif immobilier.

Cette commission est calculée sur le prix net vendeur des actifs cédés :

- 2,5 % du prix net vendeur de l'actif cédé pour toute cession d'un prix allant jusqu'à 2 millions d'euros ;
- 1,5 % du prix net vendeur de l'actif pour toute cession d'un prix supérieur à 2 millions d'euros ;

Les commissions d'arbitrage sont prélevées sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

## 1.2 ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour le coût d'acquisition, augmenté s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance et l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation semestrielle de la valeur, en recourant aux méthodes reconnues dans la profession. Depuis le 1er janvier 2026, l'expertise est triennale et l'actualisation semestrielle, conformément à une évolution de l'article R214-157-1 du Code Monétaire et Financier.



### 1.3 PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

**Les travaux pour gros entretiens sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.**

La situation de la provision pour gros entretien est la suivante au 31/12/2025 :

|                                         | MONTANT<br>EN K€<br>PROVISION AU<br>31/12/2024 | DOTATION            |                                         | REPRISE             |                                         | MONTANT AU<br>PROVISION<br>31/12/2025 |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
|                                         |                                                | ACHAT<br>D'IMMEUBLE | PATRIMOINE<br>EXISTANT AU<br>01/01/2025 | VENTE<br>D'IMMEUBLE | PATRIMOINE<br>EXISTANT AU<br>01/01/2025 |                                       |
| Dépenses prévisionnelles 2025           | 825                                            |                     |                                         |                     | - 825                                   | 0                                     |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2026) | 735                                            |                     | 1 080                                   |                     | - 641                                   | 1 174                                 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2027) | 413                                            |                     | 440                                     | - 30                | - 371                                   | 452                                   |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2028) | 88                                             |                     | 156                                     |                     | - 88                                    | 156                                   |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2029) | 0                                              |                     | 104                                     |                     |                                         | 104                                   |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2030) |                                                |                     | 182                                     |                     |                                         | 182                                   |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>2 062</b>                                   |                     | <b>1 962</b>                            | <b>- 30</b>         | <b>- 1 926</b>                          | <b>2 068</b>                          |

### 1.4 FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE

Les frais d'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

### 1.5 VALEUR DES TERRAINS

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

## II. Informations sur les comptes

### 2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

| EN K€                                | À NOUVEAU AU<br>01/01/2025 | AUGMENTATION | DIMINUTION   | SOLDE AU<br>31/12/2025 |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b> |                            |              |              |                        |
| Cession de droits                    | 33                         | -            | -            | 33                     |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>   |                            |              |              |                        |
| Terrains et immeubles                | 336 443                    | -            | 6 772        | 329 671                |
| Constructions sur sol d'autrui       | 533                        | -            | -            | 533                    |
| Agencements                          | 7 169                      | 1 078        | -            | 8 247                  |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>   |                            |              |              |                        |
| Dépôts et cautionnements divers      | 391                        | 91           | 71           | 412                    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                 | <b>344 568</b>             | <b>1 169</b> | <b>6 843</b> | <b>338 894</b>         |

## 2.2 LISTE DES IMMEUBLES

| N°             | ADRESSE                                                        | DATE<br>ACQUISITION<br>OU D'APPORT | QUOTE-<br>PART(%) | SURFACE<br>(M²) | VALEUR<br>IMMOBILISÉE<br>(EUROS) |
|----------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|
| <b>BUREAUX</b> |                                                                |                                    |                   |                 |                                  |
| 02000003       | 34 QUAI DE MAGELLAN 44000 NANTES FRANCE                        | 01/01/2015                         | 100               | 969             | 1 200 000                        |
| 02000013       | 45 BIS ROUTE DES GARDES 92190 MEUDON FRANCE                    | 01/01/2015                         | 100               | 684             | 1 028 000                        |
| 02000020       | 1 RUE DU PRE SAINT GERVAIS 93500 PANTIN FRANCE                 | 01/01/2015                         | 100               | 824             | 1 390 000                        |
| 02000023       | LA GRANDE BORDE 31328 LABEGE FRANCE                            | 01/01/2015                         | 100               | 624             | 504 000                          |
| 02000031       | 3 RUE NATIONALE 92100 BOULOGNE FRANCE                          | 01/01/2015                         | 100               | 158             | 220 000                          |
| 02000042       | 34 AVENUE GAMBETTA 83400 HYERES FRANCE                         | 01/01/2015                         | 100               | 674             | 1 088 000                        |
| 02000044       | PARC DE BUSSEROLLES-BAT.ORCHIDEE 38240 MEYLAN ZIRST FRANCE     | 01/01/2015                         | 100               | 1 490           | 1 311 000                        |
| 02000052       | 90 RUE DE PARIS 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE              | 01/01/2015                         | 100               | 248             | 667 000                          |
| 02000057       | 26 RUE DES CARMES 75005 PARIS FRANCE                           | 01/01/2015                         | 100               | 231             | 850 591                          |
| 02000063       | 14 RUE SCANDICCI 93500 PANTIN FRANCE                           | 01/01/2015                         | 100               | 70              | 28 000                           |
| 02000066       | 42 BOULEVARD GUIST'HAU 44000 NANTES FRANCE                     | 01/01/2015                         | 100               | 397             | 924 000                          |
| 02000068       | 29 RUE TRONCHET 75008 PARIS FRANCE                             | 01/01/2015                         | 100               | 75              | 442 000                          |
| 02000069       | 20 PLACE SALVADOR ALLENDE 59650 VILLENEUVE D'ASCQ FRANCE       | 01/01/2015                         | 100               | 1 644           | 2 068 923                        |
| 02000072       | 34 QUAI MAGELLAN 44000 NANTES FRANCE                           | 01/01/2015                         | 100               | 842             | 1 045 000                        |
| 02000076       | 2 RUE DU GENERAL PACTHOD 74133 SAINT JULIEN EN GENEVOIS FRANCE | 01/01/2015                         | 100               | 43              | 138 000                          |
| 02000082       | 12 RUE EDMOND MICHELET 93360 NEUILLY PLAISANCE FRANCE          | 01/01/2015                         | 100               | 2 722           | 2 128 712                        |
| 02000084       | 33 RUE DES CHARDONNERETS 93290 TREMBLAY EN FRANCE FRANCE       | 01/01/2015                         | 100               | 803             | 813 000                          |
| 02000085       | 17 RUE DU PRESIDENT KRUGER 92400 COURBEVOIE FRANCE             | 01/01/2015                         | 100               | 1 281           | 5 550 000                        |
| 02000086       | IND. 400 AVENUE ROUMANILLE 06410 BIOT-SOPHIA ANTIPOLIS FRANCE  | 01/01/2015                         | 100               | 1 671           | 2 958 398                        |
| 02000087       | 3 RUE NATIONALE 2E ETAGE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE     | 01/01/2015                         | 100               | 467             | 1 268 000                        |
| 02000088       | 156-200 RUE DENIS PAPIN 76360 BARENTIN FRANCE                  | 01/01/2015                         | 100               | 1 258           | 2 188 000                        |
| 41000006       | 10 PLACE SALVADOR ALLENDE 59650 VILLENEUVE D'ASCQ FRANCE       | 16/01/1987                         | 100               | 1 040           | 802 982                          |
| 41000007       | 29 BD VINCENT DELPECH 13006 MARSEILLE FRANCE                   | 30/01/1987                         | 100               | 435             | 461 335                          |
| 41000008       | 29 BD VINCENT DELPUECH 13006 MARSEILLE FRANCE                  | 14/06/1988                         | 100               | 527             | 626 759                          |
| 41000010       | 131 RUE DE PARIS 91300 MASSY FRANCE                            | 30/03/1987                         | 100               | 1 712           | 3 120 744                        |
| 41000011       | 2 RUE GIOTTO 31520 RAMONVILLE FRANCE                           | 14/05/1987                         | 100               | 1 006           | 1 522 998                        |
| 41000012       | 989 RUE CROIX VERTE PROLONGEE 34100 MONTPELLIER FRANCE         | 26/06/1987                         | 100               | 880             | 1 061 258                        |
| 41000013       | TRAVERSE DE LA PENNE 13821 LA PENNE SUR HUVEAUNE FRANCE        | 07/08/1987                         | 100               | 722             | 734 991                          |
| 41000015       | 136 BD HAUSSMANN 75008 PARIS FRANCE                            | 27/11/1987                         | 100               | 368             | 1 653 794                        |
| 41000017       | 740 AVENUE DES APOTHICAIRES 34000 MONTPELLIER FRANCE           | 22/06/1988                         | 100               | 311             | 289 841                          |
| 41000018       | 20 RUE LOUIS GUERIN 69100 VILLEURBANNE FRANCE                  | 30/12/1987                         | 100               | 599             | 425 193                          |
| 41000021       | 11 BD DE LA GRANDE THUMINE 13090 AIX EN PROVENCE FRANCE        | 23/03/1988                         | 100               | 774             | 989 717                          |
| 41000023       | 3 CHEMIN DU PALAY 31400 TOULOUSE FRANCE                        | 12/10/1988                         | 100               | 868             | 1 124 210                        |
| 41000025       | 41 RUE SAINTE ANNE DE BARABAN 69441 LYON CEDEX FRANCE          | 27/10/1988                         | 100               | 893             | 719 490                          |
| 41000026       | 3 RUE DE LA RAINIERE 44077 NANTES CEDEX 03 FRANCE              | 28/11/1988                         | 100               | 1 253           | 1 542 646                        |
| 41000028       | 185 RUE LEON BLUM 34000 MONTPELLIER FRANCE                     | 19/12/1988                         | 100               | 1 602           | 2 465 165                        |
| 41000029       | 68 COURS ALBERT THOMAS 69008 LYON FRANCE                       | 29/12/1988                         | 100               | 1 007           | 1 250 096                        |
| 41000030       | 68 COURS ALBERT THOMAS 69008 LYON FRANCE                       | 21/09/1989                         | 100               | 511             | 657 620                          |
| 41000031       | RUE DU PROFESSEUR LAVIGNOLLE 33000 BORDEAUX FRANCE             | 31/12/1988                         | 100               | 743             | 813 885                          |
| 41000033       | 25 RUE AUGUSTE PERRET 94000 CRETEIL FRANCE                     | 21/09/1989                         | 100               | 742             | 1 175 150                        |
| 41000036       | 7 BD LOUIS XIV 59000 LILLE FRANCE                              | 30/11/1989                         | 100               | 1 010           | 1 259 782                        |
| 41000039       | 33 RUE DES CHARDONNERETS 93290 TREMBLAY EN FRANCE FRANCE       | 15/12/1989                         | 100               | 777             | 1 126 043                        |
| 41000041       | 16 AVENUE THIERS 06000 NICE FRANCE                             | 02/02/1990                         | 100               | 1 041           | 1 831 344                        |
| 41000042       | AV. JR GUILIBERT DE LA LAUZIERE 13290 AIX LES MILLES FRANCE    | 28/12/1990                         | 100               | 1 042           | 1 320 625                        |
| 41000043       | 206 RUE DE GERLAND 69007 LYON FRANCE                           | 01/07/1991                         | 100               | 675             | 904 120                          |
| 41000046       | 7 BD LOUIS XIV 59000 LILLE FRANCE                              | 01/01/2002                         | 100               | 923             | 1 173 857                        |
| 41000049       | 16 AVENUE THIERS 06000 NICE FRANCE                             | 01/01/2002                         | 100               | 1 021           | 1 542 793                        |
| 41000052       | AV. GUILLIBERT DE LA LAUZIERE 13290 AIX LES MILLES FRANCE      | 01/01/2002                         | 100               | 1 042           | 1 189 102                        |

| N°                 | ADRESSE                                                        | DATE<br>ACQUISITION<br>OU D'APPORT | QUOTE-<br>PART(%) | SURFACE<br>(M²) | VALEUR<br>IMMOBILISÉE<br>(EUROS) |
|--------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|
| 41000053           | 17 AVENUE DU PARC 91380 CHILLY MAZARIN FRANCE                  | 01/01/2002                         | 100               | 1 976           | 1 387 286                        |
| 41000055           | 206 RUE DE GERLAND 69007 LYON FRANCE                           | 01/01/2002                         | 100               | 1 641           | 1 494 000                        |
| 41000060           | 27 RUE DE BUZENVAL 75020 PARIS FRANCE                          | 01/01/2002                         | 100               | 735             | 2 042 469                        |
| 41000061           | 11 RUE MAURICE GRANDCOING 94200 IVRY FRANCE                    | 01/01/2002                         | 100               | 275             | 346 335                          |
| 41000063           | 20 BIS RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS FRANCE                     | 01/01/2002                         | 100               | 185             | 1 067 143                        |
| 41000074           | 6 RUE D'UZES 75002 PARIS FRANCE                                | 01/01/2002                         | 100               | 1 336           | 2 996 731                        |
| 41000076           | 3 RUE NATIONALE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE              | 23/03/2004                         | 100               | 746             | 1 610 544                        |
| 41000077           | EUROPARC CRETEIL 94000 CRETEIL FRANCE                          | 28/11/2005                         | 100               | 1 169           | 1 630 000                        |
| 41000079           | 2 RUE DE LA LOIRE 44000 NANTES FRANCE                          | 25/03/2008                         | 100               | 832             | 1 196 000                        |
| 41000082           | 4/4 BIS RUE DE LA GARE 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE           | 21/07/2015                         | 100               | 1 310           | 4 970 000                        |
| 41000084           | 4 PLACE DE LA MARNE 77600 BUSSY ST GEORGES FRANCE              | 21/10/2016                         | 100               | 274             | 1 030 000                        |
| 41000088           | 1 RUE DE BRUGES 21000 DIJON FRANCE                             | 13/04/2017                         | 100               | 579             | 989 819                          |
| 41000089           | 2/4 AVENUE DE GALILEE 31130 BALMA FRANCE                       | 26/04/2017                         | 100               | 7 554           | 21 400 617                       |
| 41000091           | 38/40 PARC D'ACTIVITE DE CAPELLEN L-8308 CAPELLEN LUXEMBOURG   | 16/11/2017                         | 100               | 7 775           | 29 870 363                       |
| 41000092           | 8 ALLEE THEOPHILE GRAMME 87000 LIMOGES FRANCE                  | 25/03/2019                         | 100               | 5 704           | 13 025 950                       |
| 41000093           | 103 BOULEVARD DE LA SALLE 45760 BOIGNY SUR BIONNE FRANCE       | 01/04/2019                         | 100               | 4 208           | 8 867 500                        |
| 41000094           | 32 AVENUE DU PAVE NEUF 93160 NOISY LE GRAND FRANCE             | 19/06/2019                         | 100               | 11 111          | 24 461 022                       |
| 41000099           | PLACE SALVADOR ALLENDE 59491 VILLENEUVE D ASCQ FRANCE          | 23/12/2021                         | 100               | 2 079           | 2 850 010                        |
| 42000001           | ZAC du pôle technologique 13013 MARSEILLE FRANCE               | 20/12/2021                         | 100               | 4 766           | 8 160 000                        |
| 42000003           | 20 RUE DU PONT DE L'ARCHE 37550 ST AVERTIN FRANCE              | 01/06/2022                         | 100               | 1 469           | 2 563 970                        |
| 42000004           | IMPASSE SERGE REGIANI 44800 ST HERBLAIN FRANCE                 | 14/06/2022                         | 100               | 2 720           | 7 045 019                        |
| 44000002           | RUE DES BEGUINES 95800 CERGY ST CHRISTOPHE FRANCE              | 01/01/2015                         | 50                | 1 770           | 1 610 000                        |
| 44000011           | AVENUE JOSEPH ABRIA 33000 BORDEAUX FRANCE                      | 01/01/2015                         | 100               | 673             | 950 000                          |
| 44000016           | PARC DE BUSSEROLLES-BAT.MYOSOTIS 38240 MEYLAN ZIRST FRANCE     | 01/01/2015                         | 100               | 1 512           | 1 478 096                        |
| 44000017           | LE PULSAR 38000 GRENOBLE FRANCE                                | 01/01/2015                         | 100               | 1 260           | 1 680 000                        |
| 44000018           | RUE PORTE NEUVE 44000 NANTES FRANCE                            | 01/01/2015                         | 100               | 353             | 460 000                          |
| 44000019           | 6 RUE ALAIN COLAS 44000 NANTES FRANCE                          | 01/01/2015                         | 100               | 1 609           | 2 170 000                        |
| 44000023           | 9 RUE CLAUDE CHAPPE 57000 METZ FRANCE                          | 01/01/2015                         | 100               | 870             | 879 553                          |
| 44000024           | MINI PARC 8 ET 14 ALLEE LAKANAL 59650 VILLENEUVE D'ASCQ FRANCE | 01/01/2015                         | 100               | 374             | 367 815                          |
| 44000028           | 51 AVENUE JEAN JAURES 69007 LYON FRANCE                        | 01/01/2015                         | 100               | 418             | 580 000                          |
| 44000033           | LE MANDINET II 77185 LOGNES FRANCE                             | 01/01/2015                         | 100               | 3 073           | 2 815 000                        |
| 44000034           | L'EDISON 78280 GUYANCOURT FRANCE                               | 01/01/2015                         | 100               | 455             | 570 000                          |
| 44000036           | 119-121 GRANDE RUE 92310 SEVRES FRANCE                         | 01/01/2015                         | 100               | 512             | 1 200 000                        |
| 44000039           | 87-89 RUE DU GAL FELIX EBOUE 92130 ISSY LES MOULINEAUX FRANCE  | 01/01/2015                         | 100               | 494             | 1 650 000                        |
| 44000040           | 261 RUE DE PARIS 93100 MONTREUIL FRANCE                        | 01/01/2015                         | 100               | 741             | 1 340 000                        |
| 44000047           | ESPACE VITON 13009 MARSEILLE FRANCE                            | 01/01/2015                         | 100               | 2 870           | 4 902 153                        |
| 44000050           | 27/37 RUE BALARD 75015 PARIS FRANCE                            | 01/01/2015                         | 100               | 124             | 490 000                          |
| 44000051           | 121-123 RUE DU VIEUX PONT DE SEVRES 92100 BOULOGNE FRANCE      | 01/01/2015                         | 100               | 1 500           | 4 907 760                        |
| 44000053           | 29 RUE TAITBOUT 75009 PARIS FRANCE                             | 01/01/2015                         | 100               | 407             | 1 990 130                        |
| 44000059           | 172 RUE DE PARIS 59000 LILLE FRANCE                            | 01/01/2015                         | 100               | 1 282           | 2 870 003                        |
| 44000062           | 3 RUE NATIONALE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE              | 01/01/2015                         | 100               | 348             | 1 170 000                        |
| 44000064           | 6 RUE DES VERDIERS 76290 MONTIVILLIERS FRANCE                  | 01/01/2015                         | 100               | 505             | 750 000                          |
| FP000104           | 3 RUE NATIONALE 92100 BOULOGNE FRANCE                          | 01/01/2015                         | 75,07             | 1 060           | 2 795 616                        |
| FP000105           | ROUTE DE GISY 91570 BIEVRES FRANCE                             | 01/01/2015                         | 67                | 1 437           | 1 774 480                        |
| FP000106           | 1 RUE DE CHAZELLES 75017 PARIS FRANCE                          | 01/01/2015                         | 50                | 105             | 610 000                          |
| FP000111           | 35 RUE PERGOLESE 75016 PARIS FRANCE                            | 01/01/2015                         | 45                | 63              | 252 000                          |
| FP000130           | 11/15 AVENUE LEBRUN 92160 ANTONY FRANCE                        | 09/01/2017                         | 50                | 6 011           | 22 333 414                       |
| SOUS-TOTAL BUREAUX |                                                                |                                    |                   | 135 387         | 260 477 473                      |
| COMMERCES          |                                                                |                                    |                   |                 |                                  |
| 02000032           | 35 RUE GAMBETTA 44000 NANTES FRANCE                            | 01/01/2015                         | 100               | 112             | 157 000                          |
| 02000035           | 47 AVENUE DE VERSAILLES 75016 PARIS FRANCE                     | 01/01/2015                         | 100               | 71              | 376 000                          |



| N°                           | ADRESSE                                                           | DATE<br>ACQUISITION<br>OU D'APPORT | QUOTE-<br>PART(%) | SURFACE<br>(M²) | VALEUR<br>IMMOBILISÉE<br>(EUROS) |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|
| 02000036                     | CENTRE D'AFFAIRES OFF SHORE 31320 LABEGE INNOPOLE FRANCE          | 01/01/2015                         | 100               | 494             | 732 000                          |
| 02000043                     | RESIDENCE DES BASTIONS 71100 CHALONS SUR SAONE FRANCE             | 01/01/2015                         | 100               | 465             | 665 172                          |
| 02000046                     | 358 RUE DE VAUGIRARD 75015 PARIS FRANCE                           | 01/01/2015                         | 100               | 59              | 422 000                          |
| 02000049                     | 38 RUE DES MARTYRS 75009 PARIS FRANCE                             | 01/01/2015                         | 100               | 31              | 355 000                          |
| 02000050                     | 151 RUE SAINT MARTIN 75003 PARIS FRANCE                           | 01/01/2015                         | 100               | 140             | 690 000                          |
| 02000055                     | 26 BOULEVARD DE LA LIBERTE 59800 LILLE FRANCE                     | 01/01/2015                         | 100               | 314             | 348 000                          |
| 02000061                     | 188 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE 92200 NEUILLY SUR SEINE<br>FRANCE | 01/01/2015                         | 100               | 100             | 834 000                          |
| 02000062                     | 381 RUE DE VAUGIRARD 75015 PARIS FRANCE                           | 01/01/2015                         | 100               | 117             | 632 000                          |
| 02000074                     | 99 RUE ORDENER 75018 PARIS FRANCE                                 | 01/01/2015                         | 100               | 55              | 381 000                          |
| 02000077                     | 101 RUE DE PRONY 75017 PARIS FRANCE                               | 01/01/2015                         | 100               | 135             | 689 000                          |
| 02000078                     | 50 RUE LOUIS ROUQUIER 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE               | 01/01/2015                         | 100               | 72              | 361 000                          |
| 02000079                     | 107 COURS EMILE ZOLA 69100 VILLEURBANNE FRANCE                    | 01/01/2015                         | 100               | 276             | 478 000                          |
| 02000083                     | 36 A 50 RUE DONZELOT 93300 NEUILLY SUR MARNE FRANCE               | 01/01/2015                         | 100               | 1 116           | 1 136 000                        |
| 41000003                     | 13/15 RUE THIERS 64100 BAYONNE FRANCE                             | 05/09/1986                         | 100               | 325             | 312 520                          |
| 41000054                     | 101 RUE SAINT DOMINIQUE 75007 PARIS FRANCE                        | 01/01/2002                         | 100               | 133             | 1 210 711                        |
| 41000056                     | 1 A 5 PLACE PAUL CLAUDEL 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX FRANCE      | 01/01/2002                         | 100               | 363             | 365 878                          |
| 41000065                     | 255 AVENUE DU PRADO 13008 MARSEILLE FRANCE                        | 01/01/2002                         | 100               | 1 318           | 2 027 572                        |
| 41000066                     | 89 RUE DE SEINE 75006 PARIS FRANCE                                | 01/01/2002                         | 100               | 50              | 533 572                          |
| 41000067                     | 27-29 AVENUE DU GENERAL LECLERC 75014 PARIS FRANCE                | 01/01/2002                         | 100               | 20              | 205 806                          |
| 41000068                     | 15 RUE DE PASSY 75016 PARIS FRANCE                                | 01/01/2002                         | 100               | 163             | 1 615 960                        |
| 41000069                     | 32 RUE DE LA SALIE 64100 BAYONNE FRANCE                           | 01/01/2002                         | 100               | 115             | 304 898                          |
| 41000070                     | 167 BOULEVARD SAINT GERMAIN 75006 PARIS FRANCE                    | 01/01/2002                         | 100               | 40              | 487 837                          |
| 41000071                     | 95 RUE DE SEINE 75006 PARIS FRANCE                                | 01/01/2002                         | 100               | 111             | 487 837                          |
| 41000072                     | 10 BIS BOULEVARD JEAN JAURES 92100 BOULOGNE BILLANCOURT<br>FRANCE | 01/01/2002                         | 100               | 100             | 396 367                          |
| 41000073                     | 19 21 RUE AUGUSTE MOUNIE 92160 ANTONY FRANCE                      | 01/01/2002                         | 100               | 474             | 1 006 164                        |
| 41000081                     | 17A AVENUE DU Dr ARNOLD 75012 PARIS FRANCE                        | 07/02/2014                         | 100               | 1 910           | 5 496 482                        |
| 41000087                     | 12/28 RUE DIDEROT 92000 NANTERRE FRANCE                           | 25/07/2017                         | 100               | 1 666           | 4 987 500                        |
| 44000006                     | 4-6 RUE STEPHEN LIEGEARD 21000 DIJON FRANCE                       | 01/01/2015                         | 100               | 484             | 1 980 000                        |
| 44000012                     | 5-7 ALLEE PAUL RIQUET 34500 BEZIERS FRANCE                        | 01/01/2015                         | 100               | 90              | 123 000                          |
| 44000037                     | AXE DE SEINE 92130 ISSY LES MOULINEAUX FRANCE                     | 01/01/2015                         | 100               | 156             | 670 000                          |
| 44000038                     | 114 BOULEVARD JEAN JAURES 92100 BOULOGNE BILLANCOURT<br>FRANCE    | 01/01/2015                         | 100               | 185             | 1 800 000                        |
| 44000052                     | 45 RUE HOUDAN 92330 SCEAUX FRANCE                                 | 01/01/2015                         | 100               | 60              | 480 000                          |
| 44000054                     | 13 RUE DE TALLEYRAND 51100 REIMS FRANCE                           | 01/01/2015                         | 100               | 691             | 205 000                          |
| 44000056                     | 25/35 RUE DE L'EGLISE 92160 ANTONY FRANCE                         | 01/01/2015                         | 100               | 95              | 1 390 000                        |
| 44000060                     | RUE DU GENERAL DONZELOT 93330 NEUILLY SUR MARNE FRANCE            | 01/01/2015                         | 100               | 787             | 506 412                          |
| FP000109                     | 9 RUE DE MAUBEUGE 75009 PARIS FRANCE                              | 01/01/2015                         | 68                | 111             | 506 412                          |
| SOUS-TOTAL COMMERCES         |                                                                   |                                    |                   | 13 004          | 34 849 688                       |
| BUREAUX/ACTIVITÉS            |                                                                   |                                    |                   |                 |                                  |
| 42000005                     | ZAC DE LA CLEF SAINT PIERRE 78990 ELANCOURT FRANCE                | 27/01/2023                         | 100               | 1 248           | 3 300 000                        |
| 42000006                     | ZAC DE LA CLEF SAINT PIERRE 78990 ELANCOURT FRANCE                | 17/02/2023                         | 100               | 1 246           | 3 960 000                        |
| SOUS-TOTAL BUREAUX/ACTIVITÉS |                                                                   |                                    |                   | 2 494           | 7 260 000                        |
| ENSEIGNEMENT                 |                                                                   |                                    |                   |                 |                                  |
| 41000098                     | 90 RUE BONTE POLLET 59000 LILLE FRANCE                            | 23/09/2021                         | 100               | 1 124           | 2 925 000                        |
| 42000002                     | ATLANPÔLE - SITE CHANTRERIE 44300 NANTES FRANCE                   | 26/07/2022                         | 100               | 1 960           | 3 758 000                        |
| FP000108                     | 30/32 QUAI DE LA LOIRE 75019 PARIS FRANCE                         | 01/01/2015                         | 62,5              | 376             | 1 161 765                        |
| SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT      |                                                                   |                                    |                   | 3 460           | 7 844 765                        |
| HÔTELS / SÉMINAIRES          |                                                                   |                                    |                   |                 |                                  |
| FP000128                     | 17 RUE NATIONALE 60540 BELLE EGLISE FRANCE                        | 14/09/2016                         | 10                | 1 103           | 1 689 182                        |

| N°                                    | ADRESSE                                                              | DATE<br>ACQUISITION<br>OU D'APPORT | QUOTE-<br>PART(%) | SURFACE<br>(M²) | VALEUR<br>IMMOBILISÉE<br>(EUROS) |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|
| FP000129                              | SCHLOSSALLEE 1 - Krickenbecker Seen DE_41334 NETTETAL<br>DEUTSCHLAND | 07/10/2016                         | 20                | 3 250           | 4 260 842                        |
| FP000140                              | 67/69 AVENUE DES PLEIADES BE 1200 WOLUWE SAINT LAMBERT<br>BELGIQUE   | 31/01/2020                         | 19                | 1 918           | 3 185 459                        |
| FP000141                              | 112 RUE DES ARBALESTRIERS BE 7000 MONS BELGIQUE                      | 31/01/2020                         | 19                | 1 256           | 4 031 249                        |
| FP000142                              | 27 BOULEVARD CHARLES QUINT BE 7000 MONS BELGIQUE                     | 31/01/2020                         | 19                | 741             | 2 452 761                        |
| <b>SOUS-TOTAL HÔTELS / SÉMINAIRES</b> |                                                                      |                                    |                   | <b>8 268</b>    | <b>15 619 494</b>                |
| <b>LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>              |                                                                      |                                    |                   |                 |                                  |
| 02000024                              | TRAPPES 78190 SAINT QUENTIN EN YVELINES FRANCE                       | 01/01/2015                         | 100               | 1 155           | 969 000                          |
| <b>SOUS-TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>   |                                                                      |                                    |                   | <b>1 155</b>    | <b>969 000</b>                   |
| <b>PARKINGS</b>                       |                                                                      |                                    |                   |                 |                                  |
| 41000004                              | 138 AVENUE VICTOR HUGO 75016 PARIS FRANCE                            | 29/10/1986                         | 100               | 0               | 3 317                            |
| <b>SOUS-TOTAL PARKINGS</b>            |                                                                      |                                    |                   | <b>0</b>        | <b>3 317</b>                     |
| <b>BUREAUX/COMMERCE</b>               |                                                                      |                                    |                   |                 |                                  |
| 41000090                              | 76/104 AVENUE DU PDT KENNEDY 75016 PARIS FRANCE                      | 14/06/2017                         | 100               | 1 430           | 10 025 000                       |
| 44000026                              | 208 AVENUE BERTHELOT 69007 LYON FRANCE                               | 01/01/2015                         | 100               | 498             | 400 000                          |
| <b>SOUS-TOTAL BUREAUX/COMMERCE</b>    |                                                                      |                                    |                   | <b>1 928</b>    | <b>10 425 000</b>                |
| <b>TOTAL SCPI AESTIAM HORIZON</b>     |                                                                      |                                    |                   | <b>158 577</b>  | <b>338 168 227</b>               |

## 2.3 ÉTAT DES AMORTISSEMENTS (EN K€)

|                                      | À NOUVEAU AU<br>01/01/2025 | DOTATION    | REPRISE  | SOLDE AU<br>31/12/2025 |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------|----------|------------------------|
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b> |                            |             |          |                        |
| Cession de droits                    | - 29                       | - 1         | -        | - 29                   |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>   |                            |             |          |                        |
| Constructions sur sol d'autrui       | - 200                      | - 5         | -        | - 205                  |
| Agencements                          | - 58                       | - 25        | -        | - 83                   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                 | <b>- 287</b>               | <b>- 31</b> | <b>-</b> | <b>- 318</b>           |

|                                       | À NOUVEAU AU<br>01/01/2025 | DOTATION   | REPRISE  | SOLDE AU<br>31/12/2025 |
|---------------------------------------|----------------------------|------------|----------|------------------------|
| <b>CHARGES À RÉPARTIR</b>             |                            |            |          |                        |
| Frais d'acquisition                   | 1 812                      |            |          | 1 812                  |
| Amortissement des frais d'acquisition | - 1 801                    | - 8        | -        | - 1 809                |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                  | <b>12</b>                  | <b>- 8</b> | <b>-</b> | <b>3</b>               |

## 2.4 ÉTAT DES PROVISIONS

|                                                     | EN K€ | À NOUVEAU<br>AU 01/01/2025 | DOTATION       | REPRISE<br>LIÉE AUX<br>ARBITRAGES | REPRISE      | SOLDE AU<br>31/12/2025 |
|-----------------------------------------------------|-------|----------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------|------------------------|
| <b>1. POUR DÉPRÉCIATION</b>                         |       |                            |                |                                   |              |                        |
| des comptes clients                                 |       | - 4 006                    | - 801          |                                   | 701          | - 4 107                |
| <b>2. POUR GROS ENTRETIEN</b>                       |       |                            |                |                                   |              |                        |
| Provision pour gros entretien                       |       | - 2 062                    | - 1 962        | 30                                | 1926         | - 2 068                |
| <b>3. POUR RISQUES ET CHARGES</b>                   |       |                            |                |                                   |              |                        |
| Courbevoie - Taxe Bureaux - France Travail          |       |                            | - 30           |                                   |              | - 30                   |
| Bayonne - Travaux et réajustement loyer à la baisse |       | - 111                      |                |                                   | 111          | -                      |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                |       | <b>- 6 179</b>             | <b>- 2 793</b> | <b>30</b>                         | <b>2 738</b> | <b>- 6 205</b>         |

## 2.6 AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Le résultat 2024 était de 17 033 K€ Il a été distribué un dividende de 17 574 K€ et la différence, soit 541 K€, a été prélevée sur le compte de report à nouveau.

## 2.7 VARIATION DU REPORT À NOUVEAU

Conformément à la décision prise par les associés lors de l'assemblée générale mixte de juin 2017, afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existante, à chaque nouvelle souscription, il est procédé à la reconstitution du poste de report à nouveau en prélevant sur la prime d'émission. Néanmoins, au cours de l'exercice 2025, toutes les souscriptions ayant été compensées par des retraits de parts, il n'a pas été nécessaire de reconstituer le poste de RAN.

|                                                | EN K€        |
|------------------------------------------------|--------------|
| Report à nouveau au 01/01/2025                 | 5 209        |
| Affectation du résultat 2024                   | - 541        |
| Reconstitution du report à nouveau             | -            |
| <b>TOTAL DU REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2025</b> | <b>4 668</b> |

## III. Informations diverses

### 3.1 PRODUITS À RECEVOIR

Ils figurent dans les comptes suivants de l'état du patrimoine :

|                                                                | EN K€ | SOLDE AU<br>31/12/2025 |
|----------------------------------------------------------------|-------|------------------------|
| Charges locatives à régulariser                                |       | 965                    |
| Factures à établir                                             |       | 42                     |
| <b>SOUS TOTAL</b>                                              |       | <b>1 006</b>           |
| Autres créances : Avoirs à recevoir                            |       | 37                     |
| Autres créances : produits à recevoir                          |       | -                      |
| Autres créances : Etat produits à recevoir                     |       | 4                      |
| <b>SOUS TOTAL</b>                                              |       | <b>41</b>              |
| Produits financiers : Produits d'intérêts des comptes courants |       | -                      |
| <b>SOUS TOTAL</b>                                              |       | <b>-</b>               |
| <b>TOTAL</b>                                                   |       | <b>1 048</b>           |

### 3.4 PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

|                                      | EN K€ | 31/12/2025  |
|--------------------------------------|-------|-------------|
| Le Métroport (Villeneuve d'Ascq)     |       | - 1         |
| Financement vendeur vacance locative |       |             |
| L'Euclide (Marseille)                |       | - 21        |
| Financement vendeur franchise loyer  |       |             |
| <b>TOTAL</b>                         |       | <b>- 22</b> |

### 3.2 CHARGES À PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants de l'état du patrimoine :

|                                                          | EN K€ | SOLDE AU<br>31/12/2025 |
|----------------------------------------------------------|-------|------------------------|
| Dettes d'exploitation - Factures non parvenues           |       | - 292                  |
| Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser |       | - 555                  |
| Dettes d'exploitation - Locataires avoir à établir       |       | - 16                   |
| <b>SOUS TOTAL</b>                                        |       | <b>- 864</b>           |
| Dettes diverses - Charges à payer                        |       | - 116                  |
| Dettes diverses - Charges d'état à payer                 |       | - 621                  |
| <b>SOUS TOTAL</b>                                        |       | <b>- 738</b>           |
| Dettes financières - Intérêts courus à payer             |       | - 18                   |
| <b>TOTAL</b>                                             |       | <b>- 1 619</b>         |

### 3.7 RÉSULTATS EXCEPTIONNELS

|                                         | EN K€ | 31/12/2025   |
|-----------------------------------------|-------|--------------|
| Dividendes 2019 et antérieurs prescrits |       | 1 844        |
| <b>TOTAL</b>                            |       | <b>1 844</b> |

### 3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITÉS DE CAISSE

La SCPI a souscrit différents emprunts dont les en cours à la clôture 2025 sont :

- Un prêt d'une durée de 8 ans, effet au 15/09/2021, souscrit auprès de la banque LCL pour un montant de 22 M€, à un taux fixe de 1,734 % ;
- Un prêt d'une durée de 8 ans, effet au 10/02/2022, souscrit auprès de la banque LCL pour un montant de 15 M€ au taux fixe de 2,269 % ;
- Un prêt d'une durée de 2 ans, effet au 28/08/2025, souscrit auprès de la banque Crédit Agricole pour un montant de 5 M€ au taux moyen de 3,7 %. A la clôture de l'exercice 2025, ce prêt est entièrement tiré.

| VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE (EN K€) | JUSQU'À 1 AN | 1-5 ANS         | > 5 ANS  | TOTAL           |
|---------------------------------------------|--------------|-----------------|----------|-----------------|
| <b>EMPRUNTS À TAUX FIXE</b>                 |              |                 |          |                 |
| emprunts amortissables                      | -            | -               | -        | -               |
| emprunts "in fine"                          | -            | - 37 000        | -        | - 37 000        |
| <b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>             |              |                 |          |                 |
| emprunts amortissables                      | -            | -               | -        | -               |
| emprunts "in fine"                          | -            | - 5 000         | -        | - 5 000         |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                        | <b>-</b>     | <b>- 42 000</b> | <b>-</b> | <b>- 42 000</b> |

### 3.10 CESSION DE PARTS

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

### 3.11 ENGAGEMENTS HORS BILAN

En garantie de l'emprunt, la SCPI a consenti à la banque Crédit Agricole une cession Dailly des créances professionnelles portant sur l'actif situé au 17 rue de Président Kruger à Courbevoie.

Pour les emprunts souscrits au LCL, la garantie hypothécaire porte sur 4 biens immobiliers situés aux 32 rue du Pavé Neuf à Noisy Le Grand, 4 rue de la Gare à Levallois-Perret, 17 avenue du Docteur Arnold à Paris et 8 allée Théophile Gramme à Limoges, pour une valeur estimée globale de près de 46 M€ environ.

### 3.12 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droits de 357 986 K€.

### 3.13 VARIATION DE CAPITAL

Sur l'exercice 2025, il a été souscrit 6 498 parts totalement compensées par le retrait de 6 498 parts. Le capital de la SCPI au 31 décembre 2025 s'élève ainsi à 166 234 K€, divisé en 1 086 498 parts sociales de 153,00 € de valeur nominale.

### 3.14 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

#### Honoraires du commissaire aux comptes

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 62 000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

#### Distribution exceptionnelle

Les diverses cessions d'actifs sur l'exercice 2025 ont généré pour la SCPI une plus-value nette de 234 K€. La société de gestion propose de faire bénéficier les associés de ces opérations ainsi que celles des années antérieures en distribuant exceptionnellement 1 532 K€ soit un complément de 1,41 € par part qui sera prélevé sur le compte de plus-value.

| PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES (EN K€)                           |              |
|------------------------------------------------------------------|--------------|
| Plus-values non distribuées et réalisées avant le 31/12/2024     | 5 925        |
| Distribution de plus-values décidée par l'AG de juin 2025        | - 1 870      |
| Plus-value nette réalisée en 2025                                | 234          |
| <b>SOLDE DES PLUS-VALUES NETTES AU 31/12/2025</b>                | <b>4 288</b> |
| Distribution envisagée                                           | - 1 532      |
| <b>SOLDE DES PLUS-VALUES NETTES APRÈS DISTRIBUTION ENVISAGÉE</b> | <b>2 756</b> |

### 3.15 COMMISSION D'ARBITRAGE DES ACTIFS IMMOBILIERS

Sur l'année 2025, les commissions d'arbitrage versées à la société de gestion s'élèvent à 173 K€.



### 3.16 EVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS

La reprise des dividendes non réclamés impacte le résultat de l'exercice 2025 à deux niveaux :

- À hauteur de 1,844 k€ en produits exceptionnels. En effet, l'annulation des dividendes non versés depuis plus de 7 ans ne résulte pas de l'activité courante de la SCPI, n'est pas récurrente et présente un caractère significatif au regard des états financiers. Nous pouvons ainsi l'analyser comme un événement majeur et inhabituel au sens du Plan Comptable Général applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 (règlement ANC n° 2022-06).
- À hauteur de 280 k€ en produits annexes à concurrence des dividendes de 2019 (N-6) non réclamés.



# Détail de l'état du patrimoine.

au 31/12/2025

## Détail de l'actif (en K€)

|                                                  | AU 31/12/2025  | AU 31/12/2024  |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>       |                |                |
| Bâtiments                                        | 329 671        | 336 443        |
| Agencements                                      | 8 247          | 7 169          |
| Amortissement agencements                        | - 83           | - 58           |
| Frais d'acquisition des immeubles                | 1 812          | 1 812          |
| Amortissement frais d'acquisition des immeubles  | - 1 809        | - 1 801        |
| <b>TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b> | <b>337 837</b> | <b>343 564</b> |
| <b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>           |                |                |
| Locataires                                       | 4 910          | 6 046          |
| Factures à établir                               | 42             | 70             |
| Charges à régulariser                            | 965            | 1 902          |
| Autres débiteurs                                 | 1 345          | 1 025          |
| <b>TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>     | <b>7 261</b>   | <b>9 043</b>   |
| <b>AUTRES CRÉANCES</b>                           |                |                |
| TVA crédit                                       | 124            | 9              |
| TVA déductible                                   | 71             | 33             |
| TVA à régulariser                                | 39             | 39             |
| Produit à recevoir - Etat                        | 4              | -              |
| Produit à recevoir                               | -              | -              |
| Avoirs à recevoir                                | 570            | 352            |
| Débiteurs divers                                 | 41             | 31             |
| <b>TOTAL AUTRES CRÉANCES</b>                     | <b>1 064</b>   | <b>464</b>     |
| <b>DISPONIBILITÉS</b>                            |                |                |
| Comptes bancaires courants                       | 6 476          | 11 170         |
| Comptes à terme                                  | -              | -              |
| <b>TOTAL DISPONIBILITÉS</b>                      | <b>6 476</b>   | <b>11 170</b>  |

## Détail du passif (en K€)

|                                 | AU 31/12/2025   | AU 31/12/2024   |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>DETTES FINANCIÈRES</b>       |                 |                 |
| Dettes bancaires                | - 42 000        | - 49 000        |
| Comptes bancaires créditeurs    | -               | -               |
| Dépôts et cautionnements        | - 4 378         | - 4 890         |
| Intérêts courus                 | - 18            | - 173           |
| Autres dettes financières       | -               | -               |
| <b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b> | <b>- 46 396</b> | <b>- 54 063</b> |

|                                    | AU 31/12/2025  | AU 31/12/2024   |
|------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>       |                |                 |
| Factures Non Parvenues             | - 292          | - 253           |
| Fournisseurs d'exploitation        | - 82           | - 426           |
| Charges à régulariser              | - 555          | - 564           |
| Locataires créditeurs              | - 608          | - 404           |
| Autres locataires créditeurs       | - 37           | - 73            |
| Dettes gérance                     | - 120          | - 207           |
| Avoirs à établir                   | - 16           | - 49            |
| <b>TOTAL DETTES D'EXPLOITATION</b> | <b>- 1 711</b> | <b>- 1 977</b>  |
| <b>DETTES DIVERSES</b>             |                |                 |
| TVA                                | - 991          | - 893           |
| Charges d'état à payer             | - 621          | - 691           |
| Associés                           | - 7 082        | - 9 425         |
| Autre                              | - 164          | - 157           |
| <b>TOTAL DETTES DIVERSES</b>       | <b>- 8 858</b> | <b>- 11 166</b> |

# Détail des comptes de résultat.

au 31/12/2025

## Produits

| PRODUITS (EN K€)                                              | AU 31/12/2025 | AU 31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>CHARGES REFACTURÉES</b>                                    |               |               |
| Refacturation provisions sur charges                          | 4 221         | 4 180         |
| Refacturation taxe foncière                                   | 2 466         | 2 607         |
| Refacturation taxe bureaux                                    | 398           | 460           |
| Divers refacturations                                         | 13            | 22            |
| <b>TOTAL CHARGES REFACTURÉES</b>                              | <b>7 097</b>  | <b>7 268</b>  |
| <b>PRODUITS ANNEXES</b>                                       |               |               |
| Refacturations privatives assujetties à TVA                   | 733           | 135           |
| Indemnités d'assurance                                        | 92            |               |
| Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,... )     | 363           | 117           |
| <b>TOTAL PRODUITS ANNEXES</b>                                 | <b>1 188</b>  | <b>253</b>    |
| <b>TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                      |               |               |
| Indemnités d'assurance                                        | -             | 11            |
| <b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>               | <b>-</b>      | <b>11</b>     |
| <b>TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>                   |               |               |
| Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission | -             | 185           |
| TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital   | -             | 3             |
| Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission          | -             | -             |
| Frais de souscription d'emprunt                               | -             | 33            |
| Commissions sur arbitrages                                    | -             | 138           |
| <b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>             | <b>-</b>      | <b>359</b>    |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                 |               |               |
| Produits divers                                               | 1 844         | 4             |
| Reprise provision s/risque exceptionnel                       | -             | -             |
| <b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                           | <b>1 844</b>  | <b>4</b>      |

## Charges

| CHARGES (EN K€)                                  | AU 31/12/2025  | AU 31/12/2024  |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b> |                |                |
| Charges locatives non récupérables               | - 790          | - 393          |
| Décret tertiaire                                 | - 51           | - 21           |
| <b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b> | <b>- 841</b>   | <b>- 413</b>   |
| <b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>               |                |                |
| Charges lots vacants                             | - 1 099        | - 958          |
| Taxes foncières non récupérables                 | - 890          | - 814          |
| Taxes bureaux non récupérables                   | - 292          | - 259          |
| Assurance                                        | - 16           | - 13           |
| Taxes lots vacants                               | - 19           | -              |
| <b>TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>         | <b>- 2 316</b> | <b>- 2 045</b> |
| <b>RÉMUNÉRATION GÉRANCE</b>                      | <b>- 2 549</b> | <b>- 2 629</b> |



| CHARGES (EN K€)                                                  | AU 31/12/2025  | AU 31/12/2024  |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>                      |                |                |
| Honoraires experts                                               | - 68           | - 65           |
| Honoraires commercialisation                                     | - 73           | - 57           |
| Honoraires commissaires aux comptes                              | - 62           | - 62           |
| Honoraires avocats                                               | - 52           | - 65           |
| Honoraires dépositaires                                          | - 38           | - 40           |
| Honoraires architectes                                           | -              | -              |
| Impôts et taxes                                                  | - 83           | - 97           |
| Information des associés                                         | - 72           | - 23           |
| Conseils de surveillance                                         | - 33           | - 34           |
| Pertes sur créances irrécouvrables                               | - 564          | - 168          |
| Charges exploitation diverses                                    | - 245          | - 21           |
| <b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>                | <b>- 1 290</b> | <b>- 631</b>   |
| <b>CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES</b>                    |                |                |
| Honoraires frais acquisition                                     | -              | -              |
| Commissions souscription                                         | -              | - 187          |
| Commissions d'arbitrage                                          | -              | - 138          |
| Commissions souscription emprunts                                | -              | - 33           |
| <b>TOTAL CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES</b>              | <b>-</b>       | <b>- 359</b>   |
| <b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS</b> |                |                |
| Dépréciation des créances douteuses                              | - 801          | - 1 495        |
| Dotation Provisions Risques et Charges                           | - 30           | - 15           |
| Amortissement frais d'acquisition                                | - 8            | - 10           |
| <b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS</b> | <b>- 840</b>   | <b>- 1 520</b> |
| <b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS</b>                  |                |                |
| Dotations amortissements droit d'occupation                      | - 1            | - 1            |
| Dotations amortissements agencements                             | - 25           | - 25           |
| Dotations amortissements construction sur sol autrui             | - 5            | - 5            |
| <b>TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS</b>            | <b>- 31</b>    | <b>- 31</b>    |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                                       |                |                |
| Charges d'intérêts des emprunts                                  | - 1 043        | - 1 371        |
| Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts          | -              | -              |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                                       | <b>- 1 043</b> | <b>- 1 371</b> |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                   |                |                |
| Autres charges exceptionnelles                                   | -              | -              |
| <b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                             | <b>-</b>       | <b>-</b>       |



# Conseil de Surveillance.

# Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale

Exercice clos le 31/12/2025

Mesdames, Messieurs les associés de la SCPI Aestiam Horizon,

Votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport annuel relatif à sa mission de contrôle et d'assistance concernant l'exercice clos au 31 décembre 2025. Nous avons pris connaissance au cours de nos réunions de tous les éléments et documents établis par la Société de Gestion. Nous avons pu débattre dans un climat de confiance, de manière constructive.

Concernant le marché immobilier en France, la situation a eu tendance à se stabiliser avec des investissements en immobilier d'entreprise de l'ordre de 17 Mds en légère progression malgré un niveau toujours inférieur de 27 % à la moyenne des cinq dernières années.

## Le marché des parts des SCPI :

La collecte nette annuelle s'élève à 4,5 Mds en 2025 en progression de 29 % sur un an. Les stratégies dites « diversifiées » concentrent toujours l'essentiels des flux. La capitalisation atteint 89 Mds.

## Patrimoine de notre SCPI :

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 146 biens immobiliers sur 158 577m2 pour une valeur d'expertise de 358 M€. Compte tenu de la situation du marché immobilier d'entreprises, avec malgré tout une légère amélioration en 2025, notre Société de Gestion n'a pas effectué de nouvelles acquisitions en 2025. Elle a procédé à plusieurs arbitrages avec des cessions d'actifs non contributifs à la performance de notre SCPI AESTIAM HORIZON.

## La situation de notre SCPI dans ce contexte particulier :

La collecte brute en 2025 demeure toujours faible avec 6 498 parts souscrites représentant 2 274 300 €. Nous enregistrons en fin d'année un nombre de parts en attente de cession de 43 369 parts représentant 4 % de la capitalisation. Compte tenu de cette situation la Société de Gestion en accord avec le Conseil de Surveillance a proposé la création d'un fonds de remboursement. Toutes les caractéristiques concernant ce fonds vous ont été présentées lors d'une AG le 11 Février 2026.

La mise en place de ce fonds va permettre de fluidifier le marché des parts, pour se consacrer vers une amélioration de la collecte brute .

Le taux d'occupation financier (TOF) est de 88,02 % en 2025 contre 90,38 % en 2024.

## La situation comptable :

Malgré ce constat notre SCPI a fait preuve d'une résilience notable avec un résultat de 17 759 K€ soit 16,35 €/part ce qui représente une progression de 4,14 %.

La valeur comptable est de 290 188 898 € soit 267,09 €/part contre 268,29 € fin 2024.

La valeur de réalisation est 312 074 601 € soit 287,23 €/part contre 288,64 € fin 2024.

La valeur de reconstitution est de 377 704 174€ soit 347,63 €/part contre 348,04 € fin 2024.

Le taux de distribution est de 5,10 % soit 17,85€/part dont 1,41 € de plus-values, avec toujours un report à nouveau conséquent de 100 jours.

Lors de notre Conseil de Surveillance du mardi 10 mars 2026, nous avons pris connaissance et examiné chacune des 13 résolutions présentées à l'AGO. Tous les documents qui vous sont présentés nous ont été remis au préalable, ont été débattus en Conseil et n'appellent aucun commentaire quant à leur régularité.

Nous vous invitons à approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour le Conseil de Surveillance,

**Jean-Claude BADIALI**

**Président**





# Commissaire aux Comptes.

Commissaire aux Comptes  
**RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE**  
**Représenté par Madame Hélène LEROY**

Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie  
Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris  
Tél. 01 58 05 00 50 - [rca@rca-paris.com](mailto:rca@rca-paris.com)  
SARL au capital de 26 800 €  
SIRET 411 608 508 00064



# Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2025

À l'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Horizon,

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI AESTIAM HORIZON relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI AESTIAM HORIZON à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 ainsi que du changement d'estimation relatif au traitement des dividendes prescrits exposés dans l'annexe des comptes annuels.

## FONDEMENT DE L'OPINION

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la

société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI AESTIAM HORIZON à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Commissaire aux Comptes**  
**Madame Hélène LEROY**

7



# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31/12/2025

## À l'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Horizon,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### I – CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

### II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

#### Avec AESTIAM

Dans le cadre de la variabilité du capital, votre SCPI a versé à la société AESTIAM une commission de souscription correspondant à 10% HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2025 s'élève à la somme de 227.430 euros hors taxes et a été imputée sur la prime d'émission.

Nous vous précisons que votre SCPI a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la société AESTIAM correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération est calculée au taux de 9,50% sur les revenus locatifs et les produits financiers encaissés. Elle s'élève à 2.549.249 euros hors taxes pour l'exercice 2025.

Conformément aux statuts de votre SCPI, une commission d'arbitrage des actifs immobiliers est versée à la société de gestion en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cession d'actif immobilier.

Cette commission est calculée sur le prix net vendeur des actifs cédés :

- 2,5% du prix net vendeur de l'actif cédé pour toute cession d'un prix allant jusqu'à 2 millions ;
- 1,5% du prix net vendeur de l'actif pour toute cession d'un prix supérieur à 2 millions ;

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2025 s'élève à la somme de 173.392 euros et a été imputée sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

Fait à Paris, le 3 avril 2026

Révision Conseil Audit Expertise

Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY







📍 29 Rue Tronchet - 75008 PARIS

# Assemblée Générale.



# Projets de résolutions à l'Assemblée Générale

Le 15/06/2026

## De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

### 1ère résolution

#### Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 166 234 194 € composé de 1 086 498 parts sociales au nominal de 153 euros.

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

### 2ème résolution

#### Approbation de l'affectation du résultat 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 17 759 265 € de la manière suivante :

|                                                                            |                     |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Résultat de l'exercice 2025                                                | 17 759 265 €        |
| Report à nouveau                                                           | 4 667 508 €         |
| Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission | - €                 |
| <b>RÉSULTAT DISPONIBLE</b>                                                 | <b>22 426 773 €</b> |
| Dividende proposé à l'Assemblée Générale                                   | - 17 601 268 €      |
| Report à nouveau après affectation du résultat                             | 4 825 506 €         |

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 16,20 € en 2025.

### 3ème résolution

#### Approbation du versement exceptionnel sur la plus-value

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de compléter le dividende fixé dans la 2ème résolution par un prélèvement exceptionnel sur la réserve des plus-values de cessions d'immeubles constituée au titre des cessions réalisées en 2025 d'un montant de 1 531 962 €, soit 1,41 € par part, de la manière suivante :

|                                                                                                    |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Réserve spéciale de plus-values sur cessions d'immeubles au 31/12/2025                             | 4 288 219 €   |
| Versement exceptionnel sur les plus-values de cessions d'immeubles                                 | - 1 531 962 € |
| Solde réserve plus-values sur les cessions d'immeubles après affectation du versement exceptionnel | 2 756 257 €   |

### 4ème résolution

#### Approbation des conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

### 5ème résolution

#### Cessions d'actifs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'exercice 2025 :

- En juillet 2025, la SCPI a cédé 3 616 m<sup>2</sup> de bureaux situés 11/13 chemin du Vieux Chêne à Meylan (38) pour un montant de 2 440 670 € net vendeur.
- En février 2025, la SCPI a cédé 1 205 m<sup>2</sup> de bureaux situés 10 rue Emile Zola à Orléans (45) pour un montant de 1 598 350 € net vendeur.
- En décembre 2025, la SCPI a cédé 1 597 m<sup>2</sup> d'activités situés rue Wolfenbuttel à Sèvres (92) pour un montant de 2 025 000 € net vendeur.
- En décembre 2025, la SCPI a cédé 691 m<sup>2</sup> de commerces situés 13 rue de Talleyrand à Reims (51) pour un montant de 1 600 000 € net vendeur.

### 6ème résolution

#### Recours à l'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 17 (Attributions et Pouvoirs) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Aestiam Horizon, dans les conditions fixées par l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans une limite de

30 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme. Etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder 20 % de la capitalisation de la SCPI.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI Aestiam Horizon, à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous formes hypothécaire.

#### 7ème résolution

### Frais de déplacement

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, la société de gestion à rembourser sur justificatif, les frais de déplacement engagés par les membres du Conseil de Surveillance pour assister aux réunions du Conseil de Surveillance et ce, dans la limite de 700 € par personne et par réunion.

#### 8ème résolution

### Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la société de gestion à verser, à titre de jetons de présence, une somme globale annuelle de 22 000 € aux membres du Conseil de Surveillance, et ce conformément à l'article 21 des statuts.

Cette somme sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

#### 9ème résolution

### Imputation de la prime d'émission au compte de plus ou moins-values de cession débiteur

L'Assemblée Générale autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation de la prime d'émission au solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ; et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

#### 10ème résolution

### Distribution des plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des «plus ou moins-value sur cessions d'immeubles» dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent,

et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

#### 11ème résolution

### Prise en charge par la SCPI d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2027 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Aestiam Horizon dans l'exercice de leur mandat es qualité. La prime 2026, d'un montant de 2 236 € HT pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,002 € par part, est prise en charge par la SCPI.

#### 12ème résolution

### Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, le cas échéant lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette même catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2025 à 265 232 euros, soit 0,24 euros par part.

#### 13ème résolution

### Pouvoirs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.





📍 100/102 avenue du Président Kennedy - 75 016 PARIS

# Organe de direction et de contrôle.



## Société de gestion

### AESTIAM

SASU au capital de 400 000 €  
Siège social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS  
RCS PARIS 642 037 162

Société de Gestion de Portefeuille  
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM  
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024.

### DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Monsieur Laurent LE  
**Président**

### INFORMATION DES ASSOCIÉS

Monsieur Erik VANSTEENBERGHE  
**Responsable service clients**  
Tel : 01 55 52 53 16  
Site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)



## Commissaire aux comptes

### SOCIÉTÉ RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

Madame Hélène LEROY  
7, rue Ernest Cresson  
75014 Paris

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

## Expert Immobilier

### BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES

10 place de la Coupole  
94676 CHARENTON LE PONT Cedex

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

## Dépositaire

### CACEIS BANK

89-91 rue Gabriel Péri  
92120 Montrouge

## Conseil de Surveillance

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2028

### Président

Monsieur Jean Claude BADIALI

### Vice-Président

Monsieur Jean-Philippe RICHON

### Secrétaire

Monsieur Pascal SCHREINER

### Membres

SARL CSIM

Madame Dany PONTABRY

Monsieur Alain POUCH

SOCIETE GENERALE

Représentée par Monsieur Cédric BECHARD

Monsieur Bernard PAULET

Monsieur David LENFANT

Monsieur Christian DESMAREST

Société SNRT SA

Représentée par Madame Alice CHUPIN

# Gouvernance et Contrôle Interne

## Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

Aestiam dispose d'un dispositif de conformité et de contrôle interne, sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dispositif repose notamment sur :

- Un programme d'activité, un corpus de procédures et une cartographie des risques ;
- Un système d'information et des outils métiers dédiés ;
- Un dispositif de contrôle de 1er, 2ème et 3ème niveau ;
- Une séparation des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- Une couverture de l'ensemble de ses activités et des risques liés ;
- Un suivi et contrôle des différents partenaires de la société de gestion.

Ainsi, le dispositif de contrôle mis en place repose sur trois niveaux :

- Les contrôles de 1er niveau réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles, les éventuelles anomalies rapportées par les services à la Conformité sont analysées et contrôlées ;
- Les contrôles permanents de 2ème niveau réalisés par le service Conformité et Contrôle Interne, qui rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations aux dirigeants et à l'organe de Gouvernance ;
- Les contrôles périodiques de 3ème niveau, distincts et indépendant des contrôles de 1er et 2nd niveau. Ils couvrent l'ensemble de l'activité, des risques de la Société de gestion et des véhicules gérés selon un plan d'audit pluriannuel. Aestiam s'appuie sur un cabinet externe dans le cadre de ces contrôles.

Ce dispositif de contrôle est complété par des contrôles externes indépendants :

- Des Commissaires aux comptes ;
- Du Dépositaire ;
- Du Conseil de surveillance ;
- D'audits réalisés à la demande de l'actionnaire d'Aestiam.

## Accompagnement des équipes opérationnelles

Le RCCI et son équipe conseillent et assistent les collaborateurs dans le cadre de leurs activités pour se conformer à l'ensemble de leurs obligations professionnelles.

L'équipe Conformité s'assure également de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés. Aestiam garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans leur strict intérêt. Aestiam met également en œuvre une communication transparente envers ses associés en leur envoyant des documents et indicateurs clés pour chaque SCPI souscrite, notamment au travers du Bulletin Trimestriel d'Information.

## Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et d'agir dans l'intérêt des associés, Aestiam recense les situations de potentiels conflits d'intérêts au sein d'une cartographie et d'une politique dédiées. La charte de déontologie d'Aestiam précise les règles et principes de bonne conduite.

Les collaborateurs d'Aestiam exercent leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions régissant la société de gestion en matière de déontologie : les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts des collaborateurs ou de la société de gestion.

Également, Aestiam s'est dotée d'un dispositif de gestion des réclamations et s'engage à respecter les délais réglementaires de réponse.

Enfin, les politiques internes de la société de gestion, notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations, sont disponibles sur son site internet ou sur simple demande.

## Règlement SFDR

Ce règlement impose de nouvelles obligations de reporting et établit des règles harmonisées en matière de transparence et de communication extra-financière.

Aestiam s'est engagée à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions de gestion et d'investissement et a initié une démarche de cartographie de la performance énergétique de son parc immobilier.

En 2025, les SCPI Aestiam Horizon et Linaclub bénéficient du label ISR, et leur classification applicable relève de l'article 8 du Règlement Sustainable Finance Disclosure (SFDR).



# Risques auxquels la SCPI est exposée

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est fixée à 10 ans. Les principaux risques auxquels s'expose toute acquisition de parts de SCPI sont :

## Risque de perte en capital

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital n'est pas garanti, ni protégé. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

## Risque lié à la liquidité

Correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas le retrait ou la vente des parts. La vente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit sur le marché primaire dans le cadre de la variabilité du capital ou sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente. L'investissement en parts de la SCPI doit s'envisager sur une durée longue, la durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

## Risque lié au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Des facteurs liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés notamment :

- à la conjoncture économique, politique, financière, sanitaire (Covid, etc.), nationale ou internationale ;
- à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- à la vacance des actifs immobiliers et à l'évolution des loyers ;
- à la concentration du portefeuille par taille d'actif, par région géographique, par typologie de biens ;
- à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- à l'état technique des actifs (y compris au regard de l'environnement) ;
- à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, en France ou dans les autres juridictions de situation des immeubles.

## Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées

Les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

## Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

## Risques liés à l'endettement

Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## Risque de contrepartie

Correspond au risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## Risque de taux

Malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## Risque en matière de durabilité

Il se définit comme un événement ou situation dans le domaine Environnemental, Social ou de la Gouvernance (ESG) qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

La Société de Gestion identifie les risques de durabilité suivants :

- Risques environnementaux : La Société de Gestion évalue l'impact des catastrophes naturelles et industrielles sur l'environnement, ainsi que les effets du changement climatique, notamment les risques physiques tels que les inondations et la sécheresse.
- Risques sociaux : La Société de Gestion prend en compte la qualité intrinsèque des bâtiments, en particulier la qualité de l'air et de l'eau, afin de garantir leur conformité réglementaire et d'assurer des conditions optimales pour les occupants.
- Risques liés à la gouvernance : la Société de Gestion identifie les locataires et fournisseurs engagés dans une démarche responsable et respectueuse des principes de développement durable.

### Risque de conflits d'intérêts

La Société de Gestion est susceptible de rencontrer dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal que de telles situations se produisent. La Société de Gestion a mis en œuvre des processus de prévention et de gestion des conflits d'intérêts pour éviter une atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

## Politique de rémunération des collaborateurs

Aestiam s'est dotée d'une politique de rémunération pour l'ensemble de ses collaborateurs, basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, et tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique est contrôlée et révisée annuellement.

Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, la politique de rémunération d'Aestiam se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs. Elles sont attribuées annuellement sur la base de critères spécifiques et sur des objectifs individuels résultant de différents critères et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annuels.

La partie fixe de la rémunération est versée afin de rémunérer les collaborateurs au regard du poste, du niveau de compétence et de la responsabilité exercée. La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime et vient compléter la partie fixe de la rémunération en considération des performances du collaborateur.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et sont traitées distinctement.

Sur l'exercice 2025, le montant total des rémunérations brutes versées par Aestiam à l'ensemble de son personnel (soit 38 collaborateurs au 31 décembre 2025) s'élève à 2 760 K€.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 522 K€, soit 91,3 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel ;
- Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 239 K€ soit 8,7 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel ;
- Montant total des rémunérations du personnel identifié comme étant des preneurs de risques (dirigeants responsables au sens de l'AMF, gérants financiers, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques) au sens de la Directive AIFM (5 personnes au 31 décembre 2025) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 838 K€.



# Lexique.

## 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.

## Levier AIFM

Le levier AIFM d'une SCPI correspond au ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées. Selon la méthode brute, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires et diminuée de la trésorerie. Selon la méthode de l'engagement, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires.

## 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.





# Aestiam

Horizon

01 55 52 53 16 — [WWW.AESTIAM.COM](http://WWW.AESTIAM.COM) — 

**Aestiam Horizon** - Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) - Siège social : 90 rue de Miromesnil, 75008 Paris  
Date de création : 22 avril 1986 - RCS PARIS n°337 646 764 - Échéance statutaire : 22 avril 2050 - N° visa AMF : SCPI 19-01  
du 12 février 2019 - Capital statutaire maximum : 231 030 000 € - Type de SCPI : Bureaux - Capital : Variable.