Aestiam Agora

Bulletin trimestriel d'information

3ème trimestre 2025 - BTI n°25-3

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

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Vous étiez associés d'Aestiam Pierre Rendement et/ou d'Aestiam Cap'Hébergimmo, vous êtes désormais associés de la nouvelle SCPI Aestiam Agora, qui résulte de la fusion entre les deux SCPI pré-citées. L'objectif est de bâtir une SCPI diversifiée à taille humaine, qui repose sur des commerces de pieds d'immeubles, des hôtels et des établissements d'enseignement. La SCPI a pour ambition de détenir des actifs de proximité, utiles aux locataires et aux clients, principalement en France.

Cette opération stratégique répond aux nouveaux défis du secteur immobilier (taux d'intérêts élevés, transformation des usages, mutation des habitudes de consommation, centralité et proximité) en visant à :

- renforcer la diversification sectorielle et géographique du portefeuille ;
- limiter les risques grâce à une granularité accrue (194 actifs d'environ 2,4 M€ chacun) ;
- améliorer l'agilité de la gestion dans l'allocation des ressources entre acquisitions, arbitrages et financements ;
- augmenter la lisibilité et l'attractivité d'Aestiam Agora auprès des partenaires distributeurs et des investisseurs.

A la suite de la suspension du marché des parts décidée dans le cadre de la fusion, les associés ont eu la possibilité de réitérer leur ordre de vente. Au 30 septembre 2025, 30 378 parts sont en attente de retrait. Elles représentent 5,98 % du capital de la SCPI.

Sur le plan locatif, ce trimestre est marqué par la récupération des clés auprès du liquidateur, de l'hôtel situé à Schiltigheim, suite à la faillite de l'exploitant en difficulté financière. Des discussions sont en cours avec de potentiels repreneurs.

La distribution brute pour le 3ème trimestre 2025 s'établit à 10,02 € par part, en ligne avec la distribution prévisionnelle 2025 de 40,50 – 42,50 € par part.
À noter que les anciens associés d'Aestiam Cap'Hébergimmo ont perçu ce trimestre une distribution complémentaire, venant ajuster les montants versés au 1er et au 2ème trimestre 2025. Cet ajustement garantit que l'ensemble des associés d'Aestiam Agora bénéficie d'un niveau de distribution annuel équivalent.



Laurent LE
Président

Depuis octobre 2025, vos bulletins d'information vous seront mis à disposition sur le site Internet de la société de gestion et dans votre espace Extranet.

Un exemplaire papier peut vous être transmis gratuitement si vous en faites la demande à notre Service Relations clients : scpi@aestiam.com ou 01 55 52 53 16.



Votre SCPI en chiffres au 30/09/2025

Capitalisation	**468 M€**
Prix de part	**922,00 €**
Prix de retrait	**829,80 €**
Nombre d'associés	**8 006**
Nombre d'actifs	**194**
Nombre de baux	**274**
Surface totale	**193 259 m²**
Dividende brut T3 2025	**10,02 € par part**
WALB	**3,23 ans**
WALT	**4,61 ans**

au 30/06/2025

Valeur d'expertise	**469 M€** (923,09 €/part)
Valeur de réalisation	**406 M€** (800,00 €/part)
Valeur de reconstitution	**493 M€** (970,66 €/part)

au 31/12/2024

Performance globale annuelle (PGA) (1)	**4,49 %**
Taux de distribution	**4,49 %**
TRI à 20 ans	**8,67 %**
Report à Nouveau	**19 jours/part**
Valeur d'expertise(2)	**391 M€** (900,41 €/part)
Valeur de réalisation(2)	**343 M€** (790,14 €/part)
Valeur de reconstitution(2)	**414 M€** (952,51 €/part)
Rendement Global Immobilier	**3,62 %**

(1) La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1.

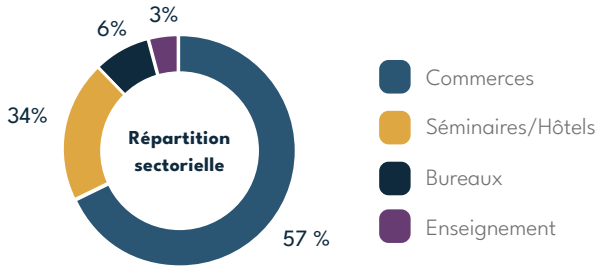
(2) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale de juin 2025.

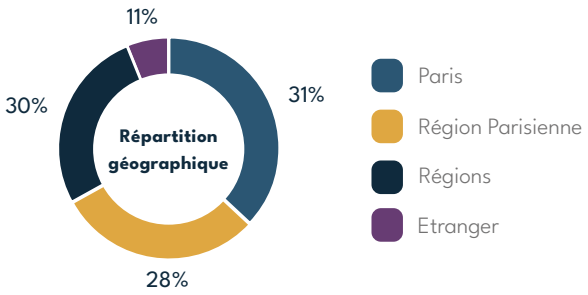
Aestiam

Aestiam Agora • Date de création 4 juillet 1990 - N° d'immatriculation 378 557 425 RCS Paris - Échéance statutaire 99 ans
N° visa AMF SCPI n°25-14 du 29 août 2025 - Capital statutaire maximum 260 000 000 € - Type de SCPI Commerces - Capital Variable

Le patrimoine de votre SCPI

La répartition de votre patrimoine





Les mouvements locatifs du trimestre

1 relocation
pour un loyer de
65 K€

Principales relocations

Typologie	Ville	Surface
Commerce	Pantin (93)	180 m²

Principales libérations

Typologie	Ville	Surface
Hôtel	Schiltigheim (67)	4 182 m²
Commerce	Paris (75)	259 m²
Commerce	Paris (75)	350 m²
Commerce	Paris (75)	86 m²
Commerce	Saint Mandé (94)	71 m²
Commerce	Sens (89)	42 m²

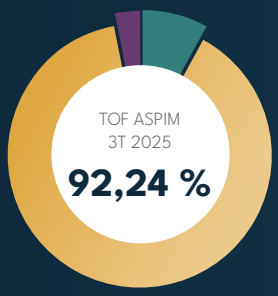
6 libérations
pour un loyer de
1 203 K€

3,23 ans
WALB
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

4,61 ans
WALT
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux

7 460 131 €
Loyers quittancés
Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



TOF

- **90,47 %** Locaux occupés
- **1,77 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,00 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- **0,00 %** Locaux vacants en restructuration
- **7,76 %** Locaux vacants en recherche de locataire

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les acquisitions du trimestre

Typologie	Ville	Prix AEM	Surface	Locataires

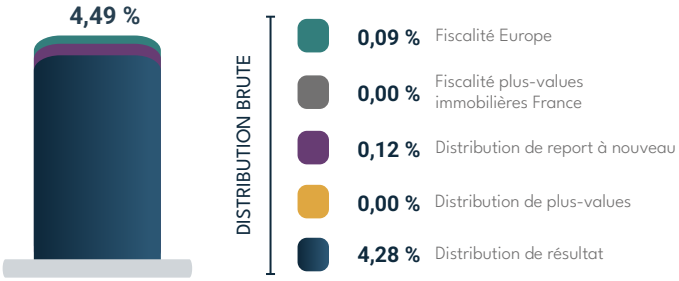
Aucune acquisition ce trimestre.

Les arbitrages du trimestre

Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition ou d'apport
Commerces	Cannes	0,14 M€	28/11/2017

Les performances de votre SCPI

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



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



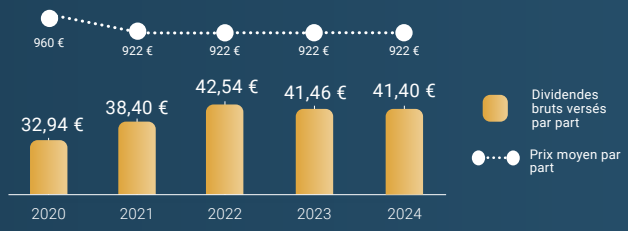
Le Taux de distribution (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.
*** Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur des actifs*

Les dividendes en détail

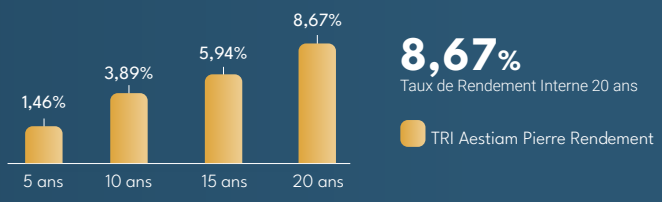
par part	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Date de versement		25/04/2025	25/07/2025	25/10/2025	
Acompte courant	41,40 €	10,02 €	10,02 €	10,02 €	
Fiscalité Europe	0,87 €	0,15 €	-	0,09 €	
Acompte versé	**40,53 €**	**9,87 €**	**10,02 €**	**9,93 €***	
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France **					
Prévision 2025* **	40,50 € - 42,50 €			Par part sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.	

** A titre indicatif pour les anciens associés d'Aestiam Pierre Rendement uniquement*
*** Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant leur est versé.*
**** La distribution brute prévisionnelle repose sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion, et ne constitue pas une promesse de distribution.*

Performances *en € par part en pleine jouissance*



Taux de Rendement Interne (TRI)



A savoir

La dématérialisation, un geste pour la planète et pour votre épargne

Si votre dossier comporte une adresse e-mail, nous vous informons que nos échanges seront désormais dématérialisés. Au delà des différents avantages que nous connaissons déjà, ce mode de communication témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion durable et responsable.

Grâce à votre e-mail, vous aurez la possibilité de vous créer/connecter à votre compte extranet depuis notre site internet et d'accéder à tout moment à vos informains personnelles et documents importants (bulletins périodiques d'informations, bordereaux de distribution, Imprimé Fiscal Unique (IFU), etc.).

Vous gardez la possibilité d'arrêter la dématérialisation de nos échanges sur simple demande auprès de notre service relation clients. Cependant, nous vous informons que cette démarche entraînera la coupure d'accès à votre compte extranet.

Conditions de souscription et de retrait

Souscription

Le prix de souscription est de 922,00 €, dont 522,00 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 10 % HT, (soit 12 % TTC) du prix de souscription soit 92,20 € HT par part (soit 110,64 € TTC).
Les souscriptions seront adressées par voie électronique (scpi@aestiam.com) ou par courrier à Aestiam - Service Relations Clients - 37, rue Edouard Vaillant, 37000 TOURS. **Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1er juin du mois suivant celui au cours duquel la souscription aura été enregistrée.**
Une commission de gestion est fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.
La société de gestion percevra, en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions d'actifs immobiliers, une commission de cession au taux de 2,5 % HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire allant jusqu'à 2 millions d'euros et 1,5 % HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire supérieure à 2 millions d'euros.
Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 1 % HT du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue par la Société de Gestion.

Conditions et modalites de retrait

Tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, toute demande de retrait doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout autre moyen avec accusé de réception.
Elle est, dès réception, inscrite sur un registre des retraits et prise en considération par ordre chronologique d'inscription. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois précédant la réalisation effective de la demande de retrait.
Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait.
En cas de suspension de la variabilité du capital, lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession de 5 % HT sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part en sus des droits d'enregistrement versés au Trésor, est prise en charge par l'acquéreur.

Cession de parts sans intervention de la société de gestion : cession de gré à gré

Les conditions de cession sont librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire CERFA 2759 validé par l'Administration.
Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 200 € HT (soit 240 € TTC) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts cédées.

Transfert de parts

Tout transfert de parts qui fait suite à une succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision (...) doit être signifié par un acte à la société de gestion. Des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 200 € HT (soit 240 € TTC) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

Pierre(papier).

Retrouvez l'ensemble de nos documents au format numérique sur notre site internet **www.aestiam.com**



Les mouvements de parts

	Année 2024	T1 2025*	T2 2025*	T3 2025	T4 2025
Capitalisation	400 821 060 €	468 465 434 €	468 465 434 €	468 465 434 €	
Nombre total de parts	434 730	508 097	508 097	508 097	
Souscriptions (nombre de parts)	418	437	1	4	
Retraits (nombre de parts)	418	437	1	4	
Nombre de parts retirées via le fonds de remboursement	625	0	0	0	
Parts en attente de retrait	41 796	45 789	0**	30 378	

* Les chiffres au 1er et 2ème trimestre d'Aestiam Agora sont calculés rétroactivement, la fusion d'Aestiam Pierre Rendement et Aestiam Cap'Hebergimmo étant effective au 1er janvier 2025
** Suite à la suspension des marchés primaires des parts, les ordres inscrits sur ces registres et non exécutés à la date de la suspension ont été annulés par la Société de Gestion et les associés concernés ont été informés par courrier ou courriel nominatif.

Fiscalité

Revenus Fonciers

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1er janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire «micro-foncier» est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue, lorsque les revenus de ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI au titre du placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % pour les personnes physiques.

Revenus de source étrangère

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers des actifs situés à l'étranger perçus par la SCPI sont imposés dans le pays de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition. Aestiam Pierre Rendement est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

Plus-values sur cession de parts sociales

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1er janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de cet impôt. Les valeurs de l'IFI sont données à titre indicatif par la Société de Gestion. Chaque porteur de parts peut déterminer et retenir une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnel et sous sa responsabilité. Valeur IFI résident au 31/12/2024 : 810,14 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2024 : 763,37 €

Aestiam

Aestiam Agora : Date de création **4 juillet 1990** - N° d'immatriculation **378 557 425 RCS Paris** - Échéance statutaire **99 ans**
N° visa AMF SCPI **n°25-14 du 29 août 2025** - Capital statutaire maximum **260 000 000 €** - Type de SCPI **Commerces** - Capital **Variable**
AESTIAM : SASU au capital de 400 000 € - RCS PARIS n°642 037 162 - Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024 - 01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com - Siège social : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris - Service clients : AESTIAM Service Relations Clients – 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS