

Aestiam

Agora

RAPPORT ANNUEL

2025



21052026@AES-HN



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

34

Détail des comptes de résultats

36

Conseil de Surveillance

Rapport du Conseil de Surveillance
à l'Assemblée Générale

39

Commissaire aux Comptes

Rapport du Commissaire aux Comptes
sur les comptes annuels

41

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

43

Assemblée Générale

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale

45

Organe de direction et de Contrôle

Gouvernance et Contrôle Interne

51

Risques auxquels la SCPI est exposée

52

Politique de rémunération des collaborateurs

53

Lexique

54

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.

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

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

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

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

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.

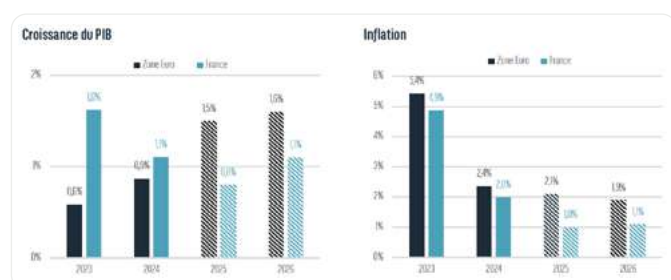


Figure 1 - Source : BNPP Real Estate

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.

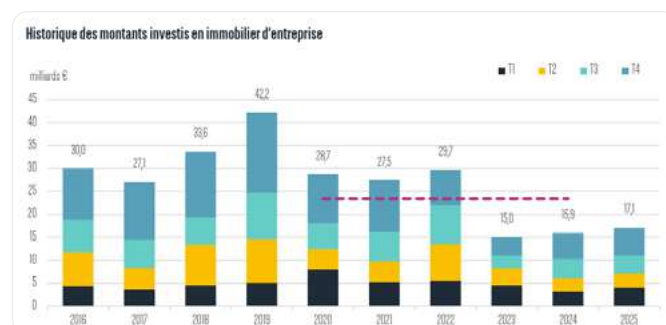


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

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.

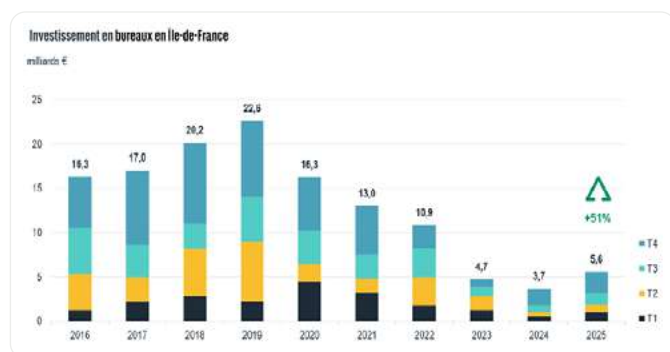


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

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.

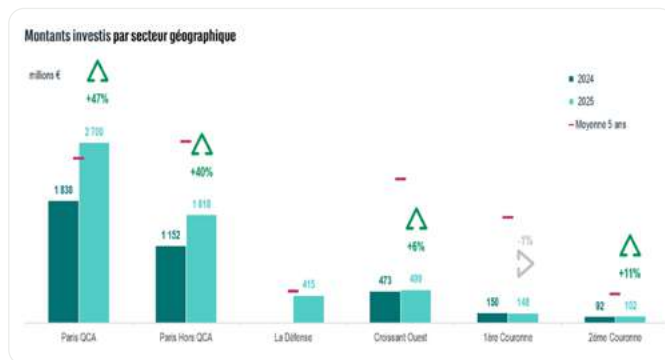


Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

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.

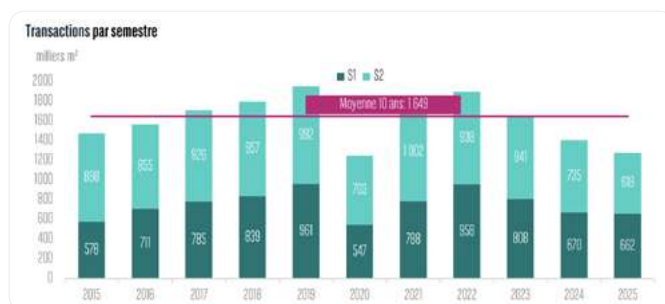


Figure 6 - Source : BNPP Real Estate



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.

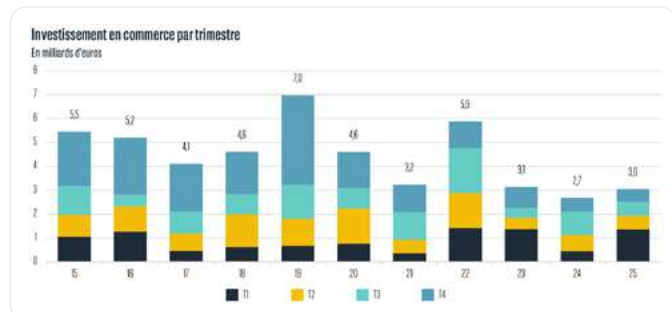


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

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.

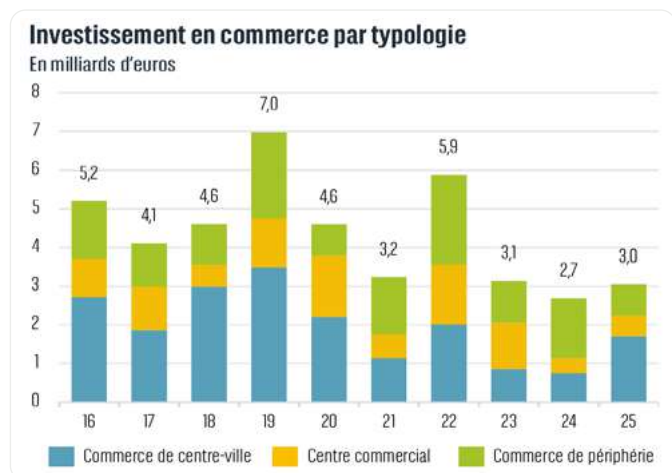


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

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.

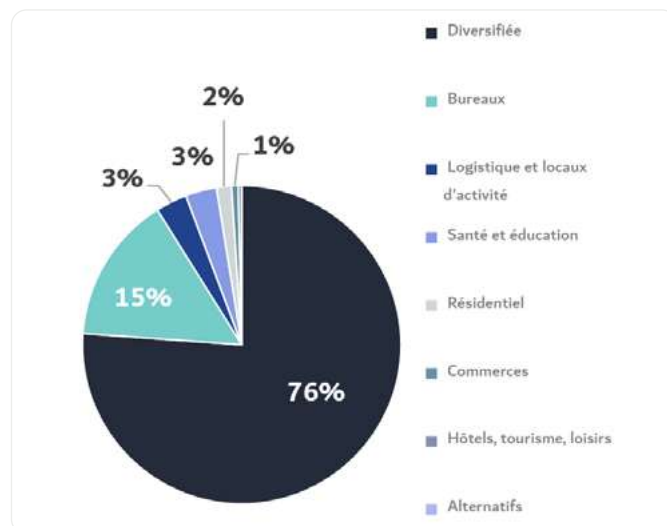


Figure 9 - Source : ASPIM

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.

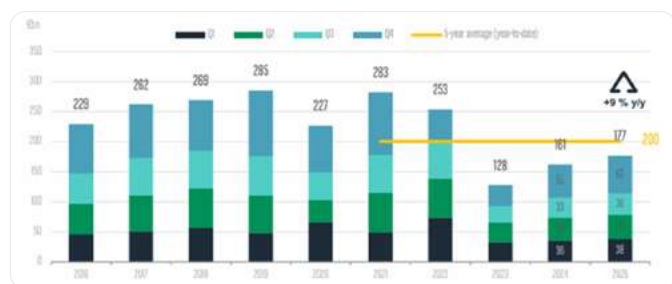


Figure 10 - Source : BNPP Real Estate

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.



📍 11 Rue Saint-Sulpice - 75006 PARIS

Rapport de la société de gestion.

Les chiffres clés.

au 31/12/2025



4,50 %

Taux de distribution 2025



7,87 %

Taux de Rendement Interne à 20 ans



468 M€

Capitalisation



7 824

Nombre d'associés



194

Nombre d'immeubles



922 €

Prix de souscription



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



Valeur de reconstitution : 965,93 €/part
Valeur de réalisation : 795,94 €/part



Prix de retrait : 829,80 €

194
Immeubles

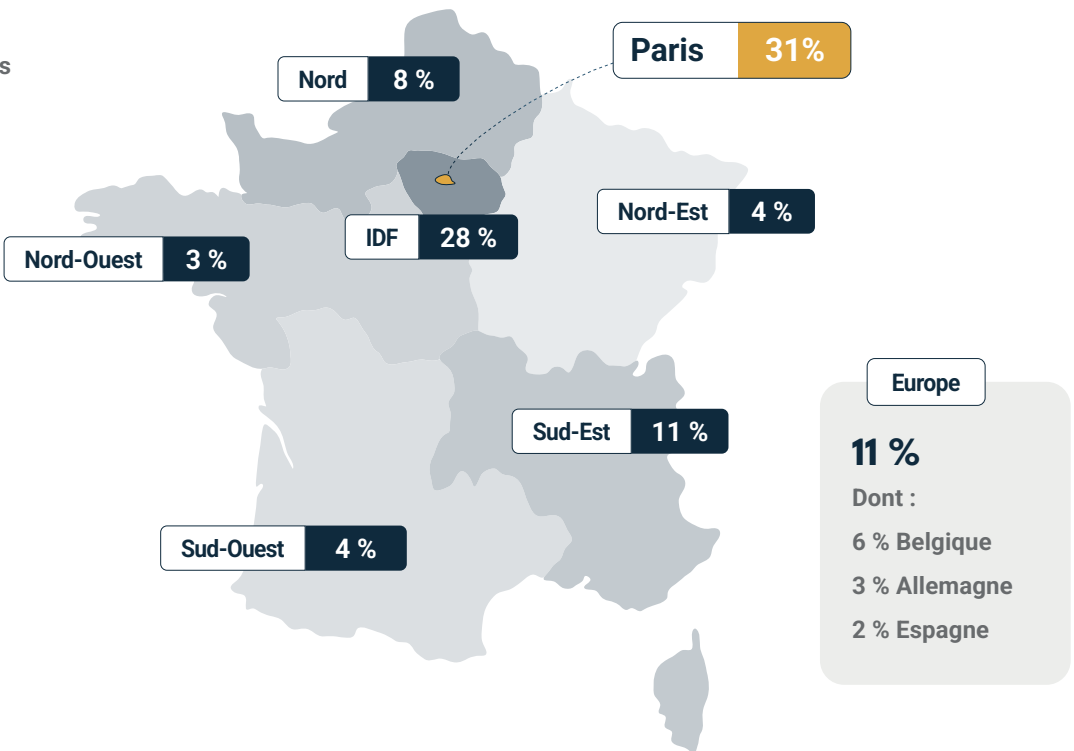
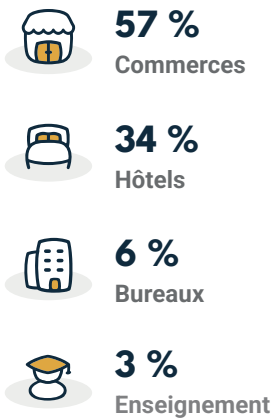
270
Locataires

193 259 m²
Surfaces

468 M€
Valeur d'expertise
(+0,17% par rapport à 2024)*

Répartition sectorielle et géographique

% de la valeur vénale des actifs



	PARIS	RÉGION PARISIENNE	MÉTROPOLES RÉGIONALES	ÉTRANGER	TOTAL
 COMMERCES	116,5 M€ 25 %	65,7 M€ 14 %	84,5 M€ 18 %		266,7 M€ 57 %
 HÔTELS		53 M€ 12 %	53 M€ 11 %	50,5 M€ 11 %	156,5 M€ 34 %
 BUREAUX	15,4 M€ 3 %	11,2 M€ 2 %	2 M€ 1 %		28,6 M€ 6 %
 ENSEIGNEMENT	13,9 M€ 3 %				13,9 M€ 3 %
AUTRES		1,8 M€ 0 %			1,8 M€ 0 %
TOTAL	145,8 M€ 31 %	131,8 M€ 28 %	139,5 M€ 30 %	50,5 M€ 11 %	467,6 M€ 100 %

* à périmètre constant, droits inclus.



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

TOF MOYEN 2025

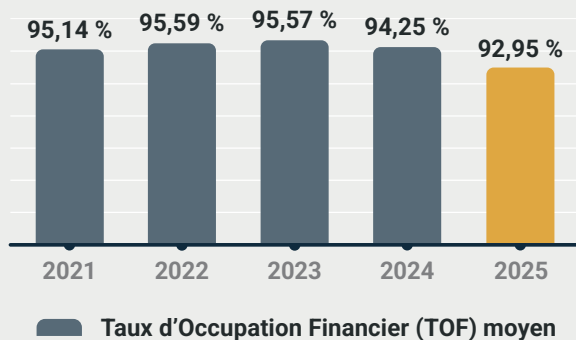
92,95 %

7,05 %

- 89,46 % de locaux occupés
- 3,17 % de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,10 % de locaux vacants sous promesse de vente
- 0,22 % de locaux vacants en restructuration
- 7,05 % de locaux vacants en recherche de locataire



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



WALB

3,28 ans

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



WALT

4,61 ans

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.

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	4 182	1,56 %
103 Boulevard de la salle - 45760 Boigny-sur-Bionne	Bureaux	771	0,95 %
Impasse Serge Regiani - 44800 St-Herblain	Bureaux	3 607	0,91 %
121-123 Rue du Vieux Pont de Sèvres - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	350	0,87 %
3 Rue nationale - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	766	0,65 %
AUTRE		10 159	3,35 %
TOTAL		19 835 M²	8,29 %

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



Saint-Estève (66)

Cédé le	12/02/2025
Date d'acquisition	31/01/2008
Typologie	Commerce
Surface	1 700 m ²
Prix net vendeur	980 K€



Cannes (06)

Cédé le	03/09/2025
Date d'acquisition	28/11/2017
Typologie	Commerce
Surface	104 m ²
Prix net vendeur	140 K€

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 : 588 K€

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.

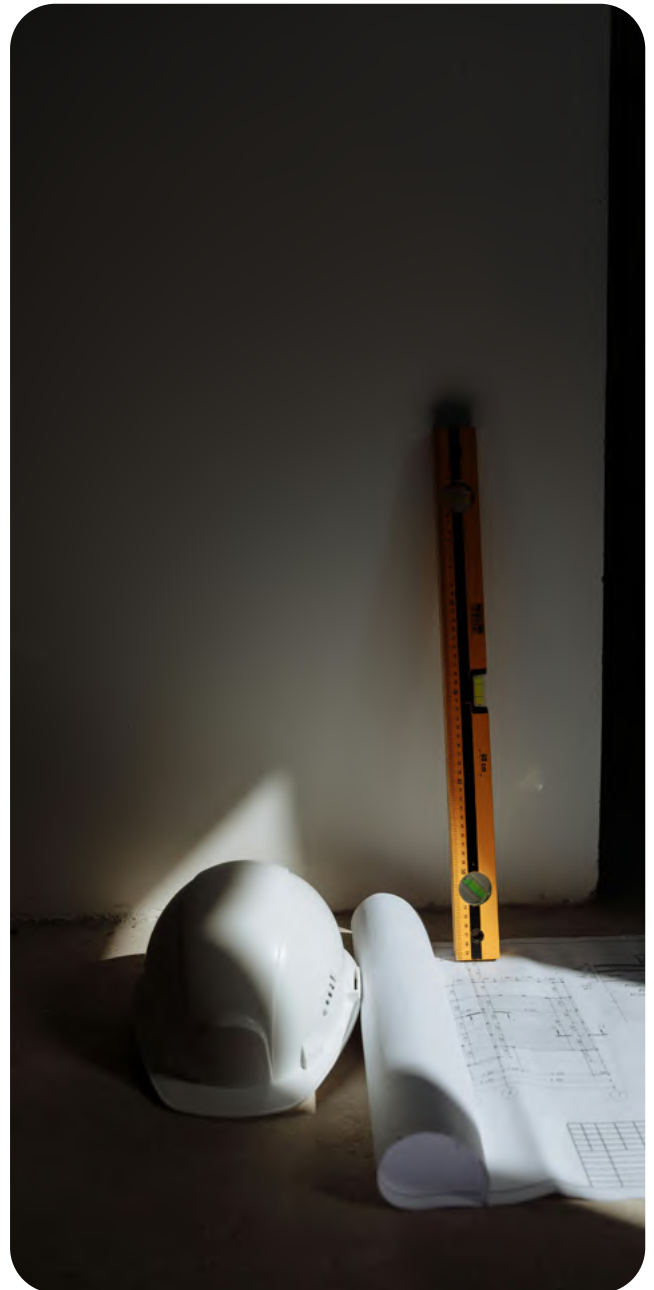
À la fin de l'année 2025, la provision totale s'élève à 1,45 M€, comprenant une dotation de 1,41 M€ et une reprise de 1,5 M€. Le montant réellement engagé au cours de l'exercice s'élève à 25 K€.

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 : 557 K€



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

	ADRESSE	TYPOLOGIE	MONTANT HT
	1 route de la Bâte – 78730 Rochefort-en-Yvelines	Hôtels	370 K€
	1 Route de Beaulieu - 77240 Seine-Port	Hôtels	138 K€
	49 Rue Belgrand - 75020 Paris	Commerces	34 K€
	1 Avenue de Londres - 67300 Schiltigheim	Hôtels	29 k€
	3 Esplanade du Traité de Rome - 78140 Vélizy-Villacoublay	Commerces	21 K€
		AUTRE	578 K€
		TOTAL	1,2 M€

4 juillet 1990

Date de création

922 €/part

Prix de souscription

400 €/part

Valeur nominale

Évolution du capital

	2021	2022	2023	2024	2025
Montant du capital nominal au 31/12 (en €)	179 328 800 €	179 328 800 €	174 142 000 €	173 892 000 €	203 238 800 €
Nombre de parts au 31/12	448 322	448 322	435 355	434 730	508 097
Nombre d'associés au 31/12	6 773	6 844	6 767	6 865	7 824
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	131 772 €	151 125 €	94 044 €	38 540 €	41 767 €
Prix de souscription au 31/12 (en €/part)	922,00	922,00	922,00	922,00	922,00

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 31/12 (en €/part)	922,00	922,00	922,00	922,00	922,00
Variation du prix de la part ^[1]	-	-	-	-	-
Prix de souscription moyen (en €/part)	922,00	922,00	922,00	922,00	922,00
Taux de rendement interne à 20 ans ^[2]	11,82 %	10,47 %	8,66 %	8,67 %	7,87 %

Évolution des conditions de retrait

	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	1 588	1 691	1 020	418	453
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	0,35 %	0,38 %	0,23 %	0,10 %	0,09 %
Demande de cessions ou de retraits en suspens	20 816	25 876	35 873	41 796	35 705

[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

41,46 €

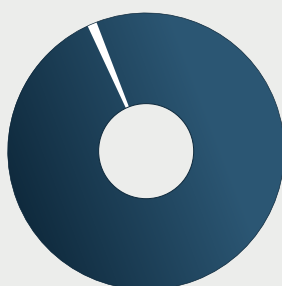
Dividende brut par part 2025

● 40,98 €

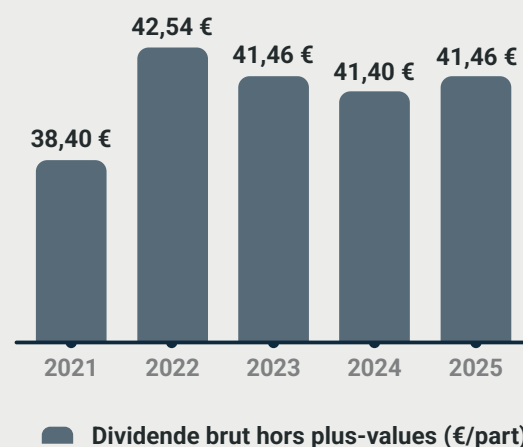
Dividende net

○ 0,48 €

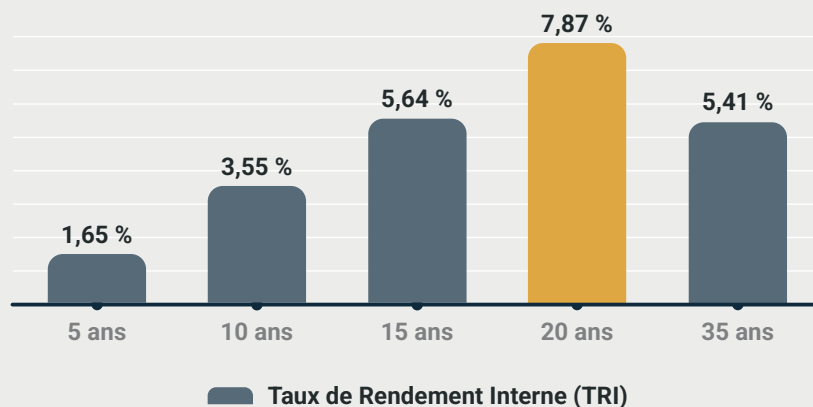
Fiscalité Europe



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	21 000 544	41,33 €/PART
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2024	1 151 486	2,27 €/part
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	-	
RÉSULTAT DISPONIBLE	22 152 030	43,60 €/PART
Dividende proposé à l'Assemblée Générale par part en jouissance sur l'année entière	- 21 066 061	41,46 €/part
Report à nouveau après affectation du résultat	1 085 970	2,14 €/part

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

	2021	2022	2023	2024	2025
TAUX DE DISTRIBUTION	4,00 %	4,61 %	4,50 %	4,49 %	4,50 %
Prix de souscription au 1er janvier	960,00	922,00	922,00	922,00	922,00
DIVIDENDE BRUT	38,40	42,54	41,46	41,40	41,46
Fiscalité des revenus de source étrangère (1)	0,57	0,45	0,42	0,87	0,48
Versement exceptionnel sur la plus-value	-	-	-	-	-
Fiscalité des plus-values immobilières (1)	-	-	-	-	-
DIVIDENDE NET	37,83	42,09	41,04	40,53	40,98
Report à nouveau cumulé (en €/part) (y compris le résultat de l'exercice)	3,22	4,15	3,25	2,20	2,14

(1) 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 508 097 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 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS	2022 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS	2023 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS	2024 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS	2025 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS
PRODUITS										
Recettes locatives brutes	53,71	100,03%	55,11	99,61%	61,14	99,92%	60,35	99,86%	57,59	97,54%
Produits financiers avant prélèvements	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,02	0,04%
Produits divers	- 0,02	- 0,03%	0,22	0,39%	0,05	0,08%	0,08	0,13%	1,43	2,42%
TOTAL PRODUITS	53,69	100%	55,33	100%	61,19	100,00%	60,43	100,00%	59,04	100,00%
CHARGES										
CHARGES EXTERNES										
Commission de gestion	4,74	8,83%	5,52	9,98%	5,68	9,28%	6,07	10,04%	6,07	10,27%
Autres frais de gestion	5,02	9,34%	3,89	7,04%	4,07	6,65%	4,19	6,94%	5,15	8,72%
Entretien du patrimoine	1,24	2,31%	1,37	2,48%	1,40	2,30%	0,55	0,91%	0,05	0,08%
Charges locatives non récupérables	2,27	4,22%	2,54	4,59%	2,29	3,73%	3,35	5,55%	4,08	6,91%
TOTAL CHARGES EXTERNES	13,26	24,70%	13,33	24,09%	13,44	21,96%	14,16	23,43%	15,35	25,99%
AUTRES CHARGES										
Amortissements nets du patrimoine	0,00	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres amortissements nets	0,00	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes pour travaux	1,11	2,08%	0,20	0,36%	-0,58	-0,95%	0,56	0,93%	-0,17	-0,29%
Autres provisions nettes	1,75	3,27%	- 1,66	- 2,99%	7,89	12,90%	5,36	8,88%	2,53	4,29%
TOTAL AUTRES CHARGES	2,87	5,34%	- 1,46	- 2,64%	7,31	11,94%	5,92	9,80%	2,36	4,00%
TOTAL CHARGES	16,13	30,04%	11,87	21,45%	20,75	33,90%	20,09	33,24%	17,71	29,99%
RÉSULTAT COURANT	37,56	69,96%	43,46	78,55%	40,45	66,10%	40,34	66,76%	41,33	70,01%
Report à nouveau	4,07	7,58%	3,22	5,82%	4,24	6,93%	3,25	5,39%	2,27	3,84%
Variation du report à nouveau	- 0,03	- 0,05%	- 0,84	- 1,52%	0,94	1,54%	- 1,02	- 1,69%	- 0,52	- 0,88%
Variation autres réserves	- 0,24	- 0,45%	- 1,71	- 3,10%	- 0,88	- 1,44%	- 3,28	- 5,43%	2,34	3,97%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	38,41	71,53%	42,54	76,88%	41,46	67,75%	41,40	68,51%	41,46	70,23%
Distribution exceptionnelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	38,41	71,53%	42,54	76,88%	41,46	67,75%	41,40	68,51%	41,46	70,23%

Emploi des fonds (en K€)

	TOTAL AU 31/12/2024	VARIATION 2025	TOTAL AU 31/12/2025
+ Fonds collectés	352 068	63 015	415 083
+ Cession d'immeubles	15 683	2 585	18 268
+ Emprunts	42 500	18 000	60 500
- Reconstitution R.A.N	- 304	- 1 827	- 2 131
- Commissions de souscription	- 29 172	- 1	- 29 172
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	- 366 375	- 78 849	- 445 224
- Frais d'acquisition	- 21 580	- 116	- 21 695
- Frais bancaires	- 613	- 238	- 851
SOMME RESTANT À INVESTIR	- 7 791	2 568	- 5 223

Évolution du patrimoine de la société (en €)

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ EN	2021	2022	2023	2024	2025
Capitaux propres au 31 décembre	311 857 565 695,61 €/part	311 467 324 694,74 €/part	300 199 359 689,55 €/part	297 772 385 684,96 €/part	359 926 951 708,38 €/part
Valeur d'expertise du patrimoine Valeur vénale des immeubles hors droits	414 407 200 924,35 €/part	409 516 500 913,44 €/part	393 789 700 904,53 €/part	391 433 500 900,41 €/part	467 602 920 920,30 €/part
Valeur de réalisation de la société Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	367 344 482 819,38 €/part	371 442 530 828,52 €/part	347 024 789 797,11 €/part	343 498 444 790,14 €/part	404 417 090 795,94 €/part
Valeur de reconstitution de la société 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	437 513 411 975,89 €/part	446 608 466 996,18 €/part	418 407 478 961,07 €/part	414 086 467 952,51 €/part	490 788 545 965,93 €/part

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

ARTICLE D.441 I.1° FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES						ARTICLE D.441 I.2° FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES				
	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1J ET PLUS)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1J ET PLUS)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT										
Nombre de factures concernées					236					2 106
Montant total des factures concernées HT (en K€)	32	2	20	214	268	216	664	1 212	18 136	20 228
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,5%	0,0%	0,3%	3,5%	4,4%					
% du chiffre d'affaires HT de l'exercice						0,7%	2,3%	4,1%	61,5%	68,6%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES										
Nombre de factures exclues					N/A					N/A
Nombre total des factures exclues					N/A					N/A
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L 441-6 OU ARTICLE L 443-1 DU CODE DE COMMERCE)										
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



13 %

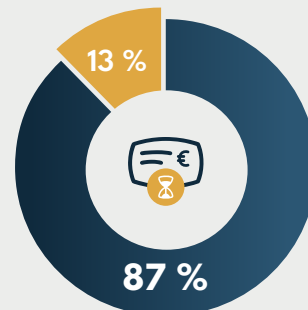
Ratio dettes et autres engagements

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 114,8 %

Méthode de l'engagement 113,6 %



● Valeur de réalisation
● Emprunts bancaires



1 Rue de la Rolandière - 38110 FAVERGES DE LA TOUR



Comptes de l'exercice.

au 31/12/2025

État du patrimoine en K€

au 31/12/2025

au 31/12/2024

	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	424 564	467 603	347 108	391 434
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	- 1 451	-	- 1 401	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	423 113	467 603	345 707	391 434
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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	-	-	-	-
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	462	462	425	425
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	24 857	24 857	15 523	15 523
Autres créances	767	767	501	501
Provision pour dépréciation des créances	- 14 412	- 14 412	- 9 305	- 9 305
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	4 960	4 960	2 356	2 356
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	16 634	16 634	9 500	9 500
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes financières	- 66 209	- 66 209	- 47 752	- 47 752
Dettes d'exploitation	- 3 306	- 3 306	- 1 794	- 1 794
Dettes diverses	- 10 043	- 10 043	- 7 628	- 7 628
Provisions pour risques et charges	- 253	- 253	- 253	- 253
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 79 811	- 79 811	- 57 426	- 57 426
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 9	- 9	- 9	- 9
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	- 9	- 9	- 9	- 9
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	359 927		297 772	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		404 417		343 498

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

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION DU RÉSULTAT 2024	MOUVEMENTS DE FUSION	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE					
Capital					
Capital souscrit	184 216	-	29 347	181	213 744
Capital remboursé	- 10 324	-		- 181	- 10 505
Primes d'émission et de fusion					
Primes d'émission	180 674	-	149	236	181 060
Primes d'émission remboursée	- 8 310	-		- 236	- 8 547
Primes de fusion	2 525	-	33 518	-	36 044
Prime de réduction de capital					
Prélèvement sur primes d'émission	- 55 115	-		- 238	- 55 353
Prélèvement sur prime de fusion	- 342	-	- 1 943	-	- 2 285
Ecart d'évaluation					
Ecart de réévaluation	-	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 3 583	-	1 494	- 303	- 2 392
Réserves	7 075	-		-	7 075
Report à nouveau	1 415	- 460	196	-	1 151
Résultat de l'exercice	17 546	- 17 546		21 001	21 001
Acomptes sur distribution	- 18 005	18 005		- 21 066	- 21 066
Acomptes sur distribution plus value	-	-		-	-
TOTAL GENERAL	297 772	-	62 762	- 607	359 927

Compte de résultat de l'exercice en K€

au 31/12/2025

au 31/12/2024

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	29 272	25 794
Loyers incidence Covid	- 11	451
Charges refacturées	3 941	3 656
Produits annexes	510	16
Reprise de provision pour gros entretien	1 498	982
Indemnités d'assurance	6	
Transfert de charges immobilières		29
TOTAL I (PRODUITS IMMOBILIERS)	35 215	30 929
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 3 941	- 3 656
Travaux de gros entretien	- 25	- 239
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 611	- 428
Dotation aux provisions pour gros entretien	- 1 411	- 1 226
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 1 463	- 1 030
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	- 7 451	- 6 579
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I+II)	27 764	24 350
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	164	177
Reprise de provisions pour risque	148	50
Transferts de charges d'exploitation		91
TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)	312	319
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Commissions de la société de gestion	- 3 082	- 2 639
Charges d'exploitation de la société	- 927	- 741
Charges prélevées sur capitaux propres		- 91
Diverses charges d'exploitation		
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	- 148	-
Dépréciation des créances douteuses	- 1 450	- 2 560
TOTAL II (CHARGES D'EXPLOITATION)	- 5 606	- 6 032
RÉSULTAT D'EXPL. AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMO B = (I+II)	- 5 295	- 5 713
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	11	2
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)	11	2
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 1 696	- 1 110
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	- 1 696	- 1 110
RÉSULTAT FINANCIER C = (I+II)	- 1 685	- 1 108
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	230	17
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	230	17
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	- 14	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	- 14	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I+II)	216	17
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	21 001	17 546

Annexe aux comptes.

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2025, dont le total est de 359 927 K€ dégagant un bénéfice de 21 001 K€.

- L'annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication «non applicable» 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	Non applicable
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
2.8 Délai de la prime de fusion	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 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 dispositions du CRC N° 2004-6 relatives à la 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.

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. A compter du 1er janvier 2026, l'expertise sera 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 PROVISION AU 31/12/2024	DOTATION			REPRISE		MONTANT AU PROVISION 31/12/2025
		APPORT FUSION	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	
Dépenses prévisionnelles 2025	905	115				-1 020	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2026)	376	22		568		-358	608
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2027)	120			419		-120	419
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2028)	0			216			216
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2029)	0			132			132
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2030)				76			76
TOTAL	1 401	137	0	1 411	0	-1 498	1 451

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 01/01/2025	APPORT FUSION	AUGMENTATION	DIMINUTION	SOLDE AU 31/12/2025
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Cession de droits	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains et immeubles	345 867	78 152	-	1 393	422 626
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Agencements	1 241	-	698	-	1 938
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Dépôts et cautionnements divers	425	-	90	53	462
TOTAL GENERAL	347 533	78 152	788	1 447	425 026

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

N°	ADRESSE	DATE ACQUISITION OU D'APPORT	QUOTE- PART(%)	SURFACE (M²)	VALEUR IMMOBILISÉE (EUROS)
COMMERCES					
20000001	7 RUE TRAVERSOT 10000 TROYES FRANCE	12/02/1991	100	1 200	731 755
20000002	GALERIE SAINT VICTORET 13730 SAINT-VICTORET FRANCE	08/04/1991	100	1 718	2 164 776
20000005	33 AVENUE CHARLES DE GAULLE 44500 LA BAULE FRANCE	29/09/1993	100	794	2 066 904
20000006	2 BIS AVENUE PAUL BERT 51200 EPERNAY FRANCE	12/02/1991	100	1 213	823 225
20000007	40/42 RUE DES DOMINICAINS 54000 NANCY FRANCE	05/08/1994	100	101	359 017
20000009	7/9 GRANDE RUE 62200 BOULOGNE SUR MER FRANCE	22/05/1992	100	289	1 255 755
20000010	20 RUE SERGENT BLANDAN 69001 LYON FRANCE	30/01/1991	100	63	79 823
20000011	12 BLD MARECHAL TASSIGNY 73100 AIX LES BAINS FRANCE	04/09/1991	100	1 231	1 017 597
20000012	161 AVENUE DAUMESNIL 75012 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	1 617	2 713 593
20000014	1/3 RUE CAMPO FORMIO 75013 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	32	83 573
20000015	28BIS-34 RUE DAMREMONT 75018 PARIS FRANCE	28/12/1992	100	159	350 633
20000016	116 RUE D'AVRON 75020 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	46	231 287
20000017	37 RUE TRUFFAUT BATIMENT A 75017 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	49	113 035
20000018	231 BOULEVARD VOLTAIRE 75011 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	56	298 714
20000019	92 RUE LEGENDRE 75017 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	40	191 928
20000020	10 RUE LEON JOST 75017 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	27	130 324
20000021	14 RUE DES GRAVILLIERS 75003 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	72	549 754
20000022	101 RUE SAINT MAUR 75011 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	107	500 455
20000023	7 RUE VOLTA 75003 PARIS FRANCE	07/12/1992	100	195	768 390
20000024	1 RUE DU CLOITRE SAINT MERRI 75004 PARIS FRANCE	16/07/1991	100	120	895 028
20000025	114 RUE D'ITALIE 75013 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	48	250 251
20000027	24 RUE DU FBG MONTMARTRE 75009 PARIS FRANCE	31/01/1992	100	84	412 743
20000028	54 RUE D'AUTEUIL 75016 PARIS FRANCE	26/12/1991	100	150	1 295 817
20000029	7 RUE DE LA MICHODIERE 75002 PARIS FRANCE	25/10/1990	100	97	670 776
20000031	77/79 RUE DE LA CATHEDRALE 86000 POITIERS FRANCE	22/05/1992	100	224	470 610
20000032	2 AVENUE DU DOCTEUR ROUX 91160 LONGJUMEAU FRANCE	05/04/1991	100	945	610 436
20000033	84 AVENUE CHARLES DE GAULLE 94130 NOGENT SUR MARNE FRANCE	30/04/1992	100	323	1 016 835
20000034	49 RUE BELGRAND 75020 PARIS FRANCE	04/02/1999	100	335	714 703
20000035	6 RUE FRANCOIS PONSARD 75016 PARIS FRANCE	01/05/1994	100	50	190 561
20000037	50/58 RUE VICTOR HUGO 92300 LEVALLOIS PERRET FRANCE	23/01/2001	100	640	579 306
20000039	25-27 RUE DE POLOGNE 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE FRANCE	29/11/2001	100	108	400 941
20000040	1 RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER 60000 BEAUVAIS FRANCE	21/03/2002	100	1440	1 627 780
20000041	8-10 AVENUE DU PRESIDENT KENNEDY 75016 PARIS FRANCE	28/06/2002	100	292	683 000
20000042	2 RUE DU GRAND MARCHE 78300 POISSY FRANCE	24/06/2002	100	103	173 774
20000048	36 AVENUE DE LA REPUBLIQUE 44600 SAINT NAZAIRE FRANCE	01/07/2002	100	783	933 000
20000049	7 RUE DU ML DE LATTRE TASSIGNY 28000 CHARTRES FRANCE	01/07/2002	100	167	290 000
20000054	18 RUE MOUFFETARD 75005 PARIS FRANCE	01/07/2002	100	73	255 000
20000055	25-27 RUE MONTORGUEIL 75001 PARIS FRANCE	01/07/2002	100	65	269 351
20000056	21 AVENUE CHARLES DE GAULLE 94160 SAINT MANDE FRANCE	01/07/2002	100	70	240 000
20000058	24 RUE DE BAGNOLET 75020 PARIS FRANCE	01/07/2002	100	72	160 000
20000059	55 AVENUE MEDERIC 93160 NOISY LE GRAND FRANCE	01/07/2002	100	404	560 000
20000060	JARDIN DES LUMIERES 75014 PARIS FRANCE	01/07/2002	100	226	300 000
20000061	5 RUE J.B. CLEMENT 92140 CLAMART FRANCE	01/07/2002	100	156	358 000
20000062	31 RUE DU BOIS MERRAIN 28000 CHARTRES FRANCE	01/07/2002	100	275	900 000
20000063	2 AVENUE DE TRUDAINE 75009 PARIS FRANCE	01/07/2002	100	86	256 100
20000064	19 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 92140 CLAMART FRANCE	01/07/2002	100	82,5	194 000
20000067	4 BIS RUE DE BONNE 38000 GRENOBLE FRANCE	01/07/2002	100	164	82 000
20000071	65 RUE SAINT DOMINIQUE 75007 PARIS FRANCE	01/07/2002	100	81	320 000

N°	ADRESSE	DATE ACQUISITION OU D'APPORT	QUOTE- PART(%)	SURFACE (M²)	VALEUR IMMOBILISÉE (EUROS)
20000072	38/40 RUE SAINT JEAN 49400 SAUMUR FRANCE	01/07/2002	100	42	61 000
20000073	12 ESPLANADE "GRAND SIECLE" 78000 VERSAILLES FRANCE	01/07/2002	100	97	135 000
20000074	50 RUE DES MERCIERS 17000 LA ROCHELLE FRANCE	01/07/2002	100	80	229 000
20000075	12 PLACE DE LA PUCELLE 76000 ROUEN FRANCE	01/07/2002	100	220	180 000
20000076	15 RUE EUGENE RENAULT 94700 MAISONS ALFORT FRANCE	29/12/2003	100	140	249 242
20000077	13 RUE DES CASTORS 76290 MONTIVILLIERS FRANCE	23/01/2004	100	1 429	610 000
20000079	36-52 BOULEVARD PASTEUR 94260 FRESNES FRANCE	29/06/2004	100	3 288	2 337 613
20000080	RUE DU DOCTEUR SERGE BAZELAIRE 51100 REIMS FRANCE	15/10/2004	100	2 490	1 989 491
20000081	25-27 RUE DU MAIL 75002 PARIS FRANCE	27/04/2005	100	188	790 400
20000082	33 BIS AVENUE DE L'EUROPE 78140 VELIZY VILLACOUBLAY FRANCE	29/04/2005	100	1 461	2 987 000
20000083	2 AVENUE JEAN JAURES 78500 SARTROUVILLE FRANCE	11/03/2005	100	284	735 100
20000085	129-131 BOULEVARD HAUSSMANN 75008 PARIS FRANCE	30/12/2005	100	656	2 369 215
20000087	135 QUAI DE NANCY 89100 SENS FRANCE	24/10/2005	100	770	754 000
20000090	1 RUE HENRI BOUQUILLARD 58640 VARENNES VAUZELLES FRANCE	21/11/2005	100	1 192	1 361 300
20000092	1-3 RUE PAUL VERLAINE 94410 SAINT MAURICE FRANCE	28/09/2006	100	57	156 000
20000093	61 A 71BIS RUE DANIELLE CASANOVA 93200 SAINT DENIS FRANCE	28/09/2006	100	1 695	2 850 000
20000094	147 RUE DU MARECHAL LECLERC 94410 SAINT MAURICE FRANCE	16/10/2006	100	110	423 225
20000095	10 RUE JEAN JAURES 78190 TRAPPES FRANCE	02/10/2006	100	179	350 000
20000096	18 RUE DE LA COURONNE 45300 PITHIVIERS FRANCE	13/10/2006	100	418	512 084
20000097	1-5 AVENUE DE ROCQUENCOURT 78150 LE CHESNAY FRANCE	29/09/2006	100	656	2 404 890
20000098	2 RUE JEAN ROSTAND 91300 MASSY FRANCE	05/03/2020	100	1 010	712 100
20000099	2 PLACE DU 8 MAI 1945 78000 VERSAILLES FRANCE	09/04/2007	100	659	2 100 000
21000001	100 RUE DE MEAUX 75019 PARIS FRANCE	12/04/2007	100	84	445 200
21000003	ZAC DES FAUVELLES ILOT 17 92400 COURBEVOIE FRANCE	30/04/2007	100	254	1 176 000
21000004	254 RUE DU MARECHAL LECLERC 94410 SAINT MAURICE FRANCE	25/05/2007	100	53	157 500
21000005	1 RUE ALBERT 1ER 17000 LA ROCHELLE FRANCE	30/03/2007	100	39	50 000
21000007	9001 RUE BUXEROLLES LOT 10 87000 LIMOGES FRANCE	29/06/2007	100	624	882 300
21000008	2 RUE DES FOURNERIES LOT 5 87000 LIMOGES FRANCE	29/06/2007	100	720	861 540
21000010	RUE MARC ALLEGRET 66600 RIVESALTES FRANCE	29/06/2007	100	1 490	1 660 800
21000011	15 BOULEVARD BEAUMARCHAIS 75004 PARIS FRANCE	20/06/2007	100	259	1 535 171
21000012	5-11 BOULEVARD GUY CHAUVET 86200 LOUDUN FRANCE	30/01/2008	100	1 276	1 409 800
21000013	1 ROUTE DE CUPIGNY 10150 CRENEY PRES TROYES FRANCE	31/08/2007	100	316	486 000
21000014	1 PLACE DU GENERAL DE GAULLE 93340 LE RAINCY FRANCE	31/08/2007	100	470	2 157 200
21000015	44 RUE CARNOT 78000 VERSAILLES FRANCE	11/07/2007	100	242	835 000
21000016	12 RUE DES DEUX PORTES 78000 VERSAILLES FRANCE	11/07/2007	100	111	344 901
21000017	68 RUE DU GROS HORLOGE 76000 ROUEN FRANCE	01/08/2007	100	394	822 850
21000018	26 RUE DU DOCTEUR LAINE 14800 TOUQUES FRANCE	01/08/2007	100	590	448 000
21000019	52 RUE DE LA REPUBLIQUE 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE FRANCE	01/10/2007	100	50	148 000
21000020	RESIDENCE DE LA VIEILLE PORTE 72000 LE MANS FRANCE	01/10/2007	100	116	135 000
21000022	109 RUE DU DOCTEUR PIASCEKI 76600 LE HAVRE FRANCE	01/04/2008	100	648	1 030 000
21000023	124 AVENUE DU MARECHAL FOCH 76290 MONTIVILLIERS FRANCE	01/07/2009	100	1 033	1 483 600
21000024	23 RUE NUNGESSER ET COLI 86100 CHATELLERAULT FRANCE	16/05/2008	100	1 500	2 250 000
21000025	20 RUE DE SECLIN 59175 VENDEVILLE FRANCE	20/02/2008	100	712	798 000
21000027	LA VILLA MAINTENON 78210 SAINT CYR L ECOLE FRANCE	01/07/2008	100	199	663 400
21000029	C.C ART DE VIVRE 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY FRANCE	14/10/2008	100	171	678 400
21000031	4 RUE HENRI IRENEE MARROU 92290 CHATENAY MALABRY FRANCE	18/12/2009	100	331	750 000
21000032	129 141 ET 185 AVENUE DE PARIS 82000 MONTAUBAN FRANCE	30/07/2010	100	2 543	3 125 744
21000033	2 ET 4 ALLEE D'ARGENSON 86100 CHATELLERAULT FRANCE	29/06/2010	100	2 132	1 431 250
21000034	ZAC DU CLOS SAINT VINCENT 93160 NOISY LE GRAND FRANCE	20/09/2010	100	150	450 000
21000035	6 RUE DE L'ECHIQUEUR 75010 PARIS FRANCE	20/10/2010	100	403	1 050 000
21000039	37 RUE BOULARD 75014 PARIS FRANCE	27/01/2011	100	1 963	6 500 000

N°	ADRESSE	DATE ACQUISITION OU D'APPORT	QUOTE- PART(%)	SURFACE (M²)	VALEUR IMMOBILISÉE (EUROS)
21000040	17 BOULEVARD DE LA CROISSETTE 06400 CANNES FRANCE	30/11/2010	100	43	685 000
21000041	6 RUE DES CHAPELIERS 44000 NANTES FRANCE	31/12/2010	100	100	165 000
21000042	10 RUE DE LA ROTISSERIE 37000 TOURS FRANCE	31/12/2010	100	74	143 000
21000043	11-13 RUE JOUBERT 89000 AUXERRE FRANCE	31/12/2010	100	225	110 000
21000044	50 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS 75001 PARIS FRANCE	18/10/2011	100	453	3 400 000
21000045	20 AVENUE DE DENAIN 59300 VALENCIENNES FRANCE	15/11/2011	100	6 152	3 850 000
21000046	41-43 AVENUE LEON BOLLEE 72000 LE MANS FRANCE	14/10/2011	100	581	580 000
21000047	46 BOULEVARD DE SUISSE 31000 TOULOUSE FRANCE	13/09/2011	100	158	408 960
21000048	RESIDENCE O PONTS JUMEAUX 31000 TOULOUSE FRANCE	13/09/2011	100	186	544 305
21000049	41 RUE DE LA 101EME AIRBONE 50500 CARENTAN FRANCE	04/11/2011	100	2 694	3 203 500
21000050	2 RUE GUSTAVE DORE 75017 PARIS FRANCE	23/12/2011	100	66	357 000
21000051	BOULEVARD DU 8 MAI 1945 59540 CAUDRY FRANCE	01/12/2011	100	2 958	3 500 000
21000052	9 RUE DU PLAT D ETAIN 89100 SENS FRANCE	29/11/2011	100	156	345 000
21000053 21000068	1 AVENUE DU PRESIDENT WILSON 75016 PARIS FRANCE	23/01/2012 27/06/2014	100	465	5 552 664
21000054	11 RUE DES CLOUTERIES 62500 SAINT OMER FRANCE	19/03/2012	100	110	385 000
21000056	ROUTE NATIONALE 6 89100 MAILLOT FRANCE	01/06/2012	100	4 823	3 770 000
21000057	1 RUE BECHEVELIN 69007 LYON FRANCE	26/12/2012	100	904	2 102 886
21000058	5 RUE DU LIEUTENANT MORIN 42000 SAINT ETIENNE FRANCE	28/02/2013	100	568	516 550
21000059	AVENUE VOLTAIRE 01210 FERNEY VOLTAIRE FRANCE	28/02/2013	100	303	589 000
21000060	51 COURS ROMESTANG 38200 VIENNE FRANCE	28/02/2013	100	518	829 682
21000062	65 RUE PLANTAGENET 49000 ANGERS FRANCE	31/05/2013	100	544	1 450 000
21000063	20 RUE DE L EGLISE 44210 PORNIC FRANCE	28/05/2013	100	273	509 600
21000064	2 BOULEVARD JEAN BAPTISTE OUDRY 94000 CRETEIL FRANCE	30/04/2013	100	199	735 000
21000065	RUE DES FRESNES 17260 GEMOZAC FRANCE	30/04/2013	100	1 224	1 239 000
21000066	8 BIS AV DE HUREPOIX 91700 STE GENEVIEVE DES BOIS FRANCE	31/05/2013	100	811	2 501 680
21000069	29 AV LUCIEN RENE DUCHESNE 78140 LA CELLE ST CLOUD FRANCE	24/10/2013	100	334	1 479 000
21000070	1 SQUARE ALEXANDRE 1er 95290 L ISLE ADAM FRANCE	28/01/2014	100	353	830 000
21000072	14 RUE DE LA PINAUDIERE 37540 ST CYR SUR LOIRE FRANCE	18/12/2013	100	850	1 113 000
21000073	22 RUE LATOUR MAUBOURG 06400 CANNES FRANCE	29/11/2013	100	60	920 006
21000075	346 RUE DU GENERAL LECLERC 95252 FRANCONVILLE FRANCE	08/04/2014	100	811	3 360 000
21000077	11 RUE SAINT SULPICE 75006 PARIS FRANCE	19/01/2015	100	164	3 465 000
21000078	31/33 RUE DU HAMEAU 75015 PARIS FRANCE	01/12/2014	100	1 502	6 541 500
21000080	157 RUE DU FAUBOURG ST HONORE 75008 PARIS FRANCE	11/12/2014	100	98	970 000
21000081	44 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS 75001 PARIS FRANCE	30/03/2015	100	113	1 291 500
21000082	1 RUE ST-DENIS 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	11/06/2015	100	152	1 522 500
21000083	55/57 RUE MARCEAU 75016 PARIS FRANCE	21/07/2015	100	149	1 330 000
21000084	5/5 Bis RUE DE BERRI 75008 PARIS FRANCE	12/11/2015	100	2 570	22 200 000
21000088	81/81bis RUE SAINT CHARLES 75015 PARIS FRANCE	20/09/2016	100	1 122	6 825 000
21000090	15 BOULEVARD DE STRASBOURG 75010 PARIS FRANCE	16/12/2016	100	209	1 380 750
21000102	21 RUE HEROLD 75001 PARIS FRANCE	28/07/2017	100	617	4 305 000
21000104	15/21 RUE MARCO DEL PONTE 06400 CANNES FRANCE	28/11/2017	100	77	182 700
21000107	12/15 RUE DU LAC 85440 TALMONT SAINT HILAIRE FRANCE	28/11/2017	100	131	500 850
21000108	14 RUE DE LENN VIHAN 56640 ARZON FRANCE	28/11/2017	100	31	220 500
21000109	DOMAINE DE PONT ROYAL-BAT 2 13370 MALLEMORT FRANCE	28/11/2017	100	225	531 300
21000110	DOMAINE DE PONT ROYAL-BAT 1 13370 MALLEMORT FRANCE	28/11/2017	100	311	2 079 000
21000111	LES BRUYERES 73440 LES BELLEVILLE FRANCE	28/11/2017	100	485	758 100
21000112	3 ESPLANADE DU TRAITE DE ROME 78140 VELIZY FRANCE	13/06/2018	100	334	1 321 615
21000113	3 AVENUE MORANE SAULNIER 78140 VELIZY VILLACOUBLAY FRANCE	13/06/2018	100	164	935 885
21000114	80 AV DU GENERAL DE GAULLE 94160 ST MANDE FRANCE	14/06/2018	100	85	787 500
21000115	53 AVENUE JOFFRE 77450 ESBLY FRANCE	22/10/2018	100	2 971	4 200 000
21000116	5 RUE DE BUCAREST 78990 ELANCOURT FRANCE	22/10/2018	100	1 892	2 415 000

N°	ADRESSE	DATE ACQUISITION OU D'APPORT	QUOTE- PART(%)	SURFACE (M²)	VALEUR IMMOBILISÉE (EUROS)
21000117	NEW PORT LOT 3 93500 PANTIN FRANCE	23/10/2018	100	105	551 200
21000118	NEW PORT LOT 2 : ZAC DU PORT 93500 PANTIN FRANCE	23/10/2018	100	327	1 803 360
21000119	1 BOULEVARD VICTOR TUBY 06400 CANNES FRANCE	08/08/2019	100	1 522	6 850 000
21000124	15 RUE DE L'ANCIEN CANAL 93500 PANTIN FRANCE	26/02/2020	100	172	842 400
21000125	5 AVENUE DESAMBROIS 06000 NICE FRANCE	26/02/2020	100	2 170	8 925 000
FP000109	9 RUE DE MAUBEUGE 75009 PARIS FRANCE	01/01/2015	32	52	124 994
FP000112	LA COUPOLE 94220 CHARENTON FRANCE	01/07/2002	75	2 565	4 531 011
SOUS-TOTAL COMMERCES				99 981	220 169 364
HÔTELS					
21000055	SAINTE ASSISE BEAULIEU 77240 SEINE PORT FRANCE	05/04/2012	100	4 015	10 836 230
62000001	LOTISSEMENT BATON ROUGE 33470 GUJAN MESTRAS FRANCE	31/01/2014	100	2 148	5 260 000
62000013	SCHLOSS STRASSE 6 DE_63860 ROTHENBUCH DEUTSCHLAND	26/08/2017	100	3 750	4 380 000
62000014	AVENUE DE LONDRES 67300 SCHILTIGHEIM FRANCE	14/12/2018	100	4 182	11 959 167
62000015	1 AVENUE DU JURA 01210 FERNEY VOLTAIRE FRANCE	15/05/2019	100	4 753	15 970 000
62000019	C.OBISPO URQUINAOMA, 15, 11005 CADIZ ESPANA	20/12/2022	100	980	3 570 000
62000020	AVENIDA DE LA JOTA, 2, 50014 ZARAGOSSE ESPANA	22/12/2022	100	2 043	4 260 000
FP000125	8 ROUTE DE SAINT GERMAIN 77930 CELY EN BIERE FRANCE	09/09/2014	100	5 089	15 091 000
FP000126	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	100	11 600	18 878 808
FP000127	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	100	0	4 204 850
FP000128	17 RUE NATIONALE 60540 BELLE EGLISE FRANCE	14/09/2016	80	8 821	13 513 457
FP000129	SCHLOSSALLEE 1 - Krickenbecker Seen DE_41334 NETTETAL DEUTSCHLAND	07/10/2016	70	11 375	14 913 746
FP000139	1 RUE DE LA ROLANDIERE 38110 FAVERGES DE LA TOUR FRANCE	19/12/2019	50	2 161	5 205 523
FP000140	67/69 AV DES PLEIADES BE 1200 WOLUWE ST LAMBERT BELGIQUE	31/01/2020	81	8 177	11 403 143
FP000141	112 RUE DES ARBALESTRIERS BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	81	5 354	11 766 030
FP000142	27 BOULEVARD CHARLES QUINT BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	81	3 159	6 774 171
SOUS-TOTAL HÔTELS				77 606	157 986 125
BUREAUX					
20000004	31 COURS FAURIEL 42000 SAINT ETIENNE FRANCE	29/02/1992	100	202	205 219
20000008	3 RUE DESAIX 59000 LILLE FRANCE	29/01/1991	100	209	282 393
20000036	22-24 RUE DE COURCELLES 75008 PARIS FRANCE	04/02/1999	100	126	318 618
20000046	16 RUE D'ALEMBERT 78190 TRAPPES FRANCE	01/07/2002	100	1 183	1 135 000
20000052	1 RUE DU PRE SAINT GERVAIS 93500 PANTIN FRANCE	01/07/2002	100	167	200 000
20000057	6 RUE DE MONTENOTTE 75017 PARIS FRANCE	01/07/2002	100	296	692 300
20000091	9 RUE DE TEHERAN 75008 PARIS FRANCE	15/05/2006	100	88	603 361
21000028	27 VILLA WAGRAM SAINT HONORE 75008 PARIS FRANCE	25/06/2008	100	115	840 000
21000030	7-BIS RUE JEAN MERMOZ 78000 VERSAILLES FRANCE	24/12/2008	100	324	903 222
21000101	1/7 AVENUE DU COMMANDANT MOUCHOTTE 75014 PARIS FRANCE	19/06/2017	100	1 071	7 455 000
21000103	160 ROUTE DE LA REINE 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FRANCE	20/09/2017	100	127	1 228 500
FP000130	11/15 AVENUE LEBRUN 92160 ANTONY FRANCE	09/01/2017	30	3 607	13 400 049
SOUS-TOTAL BUREAUX				7 515	27 263 662
ENSEIGNEMENT					
21000074	40 RUE DU CHEMIN VERT 75011 PARIS FRANCE	31/03/2014	100	911	5 155 500
21000076	62 RUE GLACIERE 75013 PARIS FRANCE	20/06/2014	100	929	4 850 000
SOUS-TOTAL ENSEIGNEMENT				1 840	10 005 500
COMMERCES/BUREAUX					
21000071	29 BOULEVARD MALESHERBES 75008 PARIS FRANCE	23/12/2013	100	505	3 357 500
21000061	560 AVENUE DU MARECHAL FOCH 83000 TOULON FRANCE	31/05/2013	100	2 500	2 750 000
20000089	122 RUE DE COLOMBES 92400 COURBEVOIE FRANCE	03/01/2006	100	520	1 433 440
SOUS-TOTAL COMMERCES/BUREAUX				3 525	7 540 940

N°	ADRESSE	DATE ACQUISITION OU D'APPORT	QUOTE- PART(%)	SURFACE (M²)	VALEUR IMMOBILISÉE (EUROS)
BUREAUX/ENTREPÔTS					
20000038	5-7 RUE ANTOINE COYPEL 78000 VERSAILLES FRANCE	03/10/2001	100	1 742	838 470
SOUS-TOTAL BUREAUX/ENTREPÔTS				1 742	838 470
BUREAUX/LOCAUX D'ACTIVITÉS					
20000045	2 RUE VOLTA 94140 ALFORTVILLE FRANCE	01/07/2002	100	1 051	750 000
SOUS-TOTAL BUREAUX/LOCAUX D'ACTIVITÉS				1 051	750 000
PARKINGS					
21000006	PLACE DU MARCHE NOTRE DAME 78000 VERSAILLES FRANCE	30/03/2007	100	0	10 000
SOUS-TOTAL PARKINGS				0	10 000
TOTAL SCPI AESTIAM AGORA				19 260	424 564 060

2.4 ÉTAT DES PROVISIONS

	EN K€	À NOUVEAU AU 01/01/2025	APPORT FUSION	DOTATION	REPRISE	SOLDE AU 31/12/2025
1. POUR DÉPRÉCIATION						
des comptes clients		- 9 305	- 3 821	- 1 450	164	- 14 412
2. POUR GROS ENTRETIEN						
Provision pour gros entretien		- 1 401	- 137	- 1 411	1 498	- 1 451
3. POUR RISQUES ET CHARGES						
Risque sur redevances de charges (La Coupole)		- 253	-			- 253
Litige indexation Krickenbeck		-	-	- 107	107	-
Litige indexation Rothenbuch		-	-	- 41	41	
TOTAL GENERAL		- 10 958	- 3 958	- 3 009	1 809	- 16 116

2.6 AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Le résultat 2024 de la SCPI était de 17 546 K€, il a été distribué un dividende de 18 005 K€ et la différence, soit 460 k€, a été prélevée sur le compte de report à nouveau.

2.7 VARIATION DU REPORT À NOUVEAU

Du fait de la fusion absorption de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, 73 367 parts ont été créées. Il a donc été nécessaire de reconstituer le report à nouveau à hauteur de 2,20 € par part, soit 161 310 €. De plus, conformément au traité de fusion, le report à nouveau de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo après affectation du résultat 2024 a été intégré par prélèvement sur la prime de fusion, pour un montant de 34 344 €.

	EN K€
Report à nouveau au 01/01/2025	1 415
Affectation du résultat 2024	-460
Intégration report à nouveau de Aestiam Cap'Hébergimmo après affectation du résultat 2024	34
Reconstitution du report à nouveau	161
TOTAL DU REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2025	1 151

2.8 DÉTAIL DE LA PRIME DE FUSION

PRIME DE FUSION DÉGAGÉE SUITE AUX APPORTS DE LA SCPI (EN K€)

Aestiam Cap'Hébergimmo

33 598

Par ailleurs, le traité de fusion adopté lors des Assemblées Générales Mixtes en dates du 18 juin 2025 pour Aestiam Pierre Rendement et du 16 juin 2025 pour Aestiam Cap Hébergimmo prévoyait la reconstitution par prélèvement sur la prime de fusion du report à nouveau, des réserves pour plus et moins-values de cession d'immeubles et de la provision pour gros entretien de la SCPI Aestiam Cap Hébergimmo.

	EN K€
Ont donc été prélevés sur la prime de fusion à ce titre :	1 827
Ainsi que les frais engendrés par la fusion à hauteur de	116
TOTAL PRÉLÈVÉ SUR LA PRIME DE FUSION	- 1 943

III. Informations diverses

3.1 PRODUITS À RECEVOIR

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

	EN K€	SOLDE AU 31/12/2025
Charges locatives à régulariser		1 765
Factures à établir		21
SOUS TOTAL		1 786
Autres créances : Avoirs à recevoir		13
Autres créances : produits à recevoir		0
Autres créances : Etat produits à recevoir		16
SOUS TOTAL		29
TOTAL		1 815

3.2 CHARGES À PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

	EN K€	SOLDE AU 31/12/2025
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues		- 224
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser		- 212
Dettes d'exploitation - Locataires avoir à établir		- 1 754
SOUS TOTAL		- 2 190
Dettes diverses - Charges à payer		-
Dettes diverses - Charges d'état à payer		- 984
SOUS TOTAL		- 984
Dettes financières - Intérêts courus à payer		- 193
TOTAL		- 3 368

3.4 PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	EN K€	31/12/2025
Paris rue de Berri - Séquestre notaire		- 7
Cannes - Avance travaux		- 2
TOTAL		- 9

3.7 RÉSULTATS EXCEPTIONNELS

	CHARGES EN K€	31/12/2025
20-99 : Saisie Attribution + art 700 + Dommage (Trujas Distribution)		- 13
Pénalités TVA en Espagne		- 1
TOTAL		- 14

	PRODUITS EN K€	31/12/2025
Dividendes prescrits < 2019		229
Remboursement fournisseur exercice 2023		1
TOTAL		230

3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITÉS DE CAISSE

Du fait de la fusion absorption de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, les deux emprunts de 10 M€ et de 6,5 M€ que celle-ci avait contractés ont été transférés à la SCPI Aestiam Agora.

La SCPI a renouvelé l'emprunt à La Palatine en le redimensionnant pour l'adapter au besoin, pour un montant de 12 M€ contre 18 M€ précédemment. Cet emprunt est totalement tiré à la clôture de l'exercice, contre un tirage de 10,5 M€ à la clôture de l'exercice 2024.

Quatre autres emprunts sont toujours en cours et portent le montant total des emprunts à 60,5 M€ :

- Un emprunt auprès de la banque LCL de 22 M€ souscrit le 21/06/2021, pour une durée de 8 ans et au taux fixe de 1,76% ;
- Un emprunt auprès de la banque LCL de 10 M€ souscrit le 10/02/2022, pour une durée de plus de 7 ans et au taux fixe de 2,27% ;
- Un emprunt (apporté par Aestiam Cap'Hébergimmo) in fine de 3 ans, à hauteur de 10 M€, souscrit le 16/04/24 à la Banque Palatine (taux variable Euribor 3 ou 6 mois plus marge fixe de 1,30 %) ;
- Un emprunt (apporté par Aestiam Cap'Hébergimmo) in fine de 25 mois à hauteur de 6,5 M€, souscrit le 06/02/24 à la Caisse d'Epargne (taux variable Euribor plus marge fixe de 1,90 %), entièrement tiré au 31/12/25.

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE (EN K€)	JUSQU'À 1 AN	1-5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
EMPRUNTS À TAUX FIXE				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	- 32 000	-	- 32 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	- 6 500	- 22 000	-	- 28 500
TOTAL GENERAL	- 6 500	- 54 000	-	- 60 500

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 de 10 M€, la SCPI a consenti à la banque LCL une promesse hypothécaire de 1er rang portant sur les biens immobiliers suivants :

- 53 Avenue Joffre à Esbly ;
- 5 Avenue Desambrois à Nice.

En garantie de l'emprunt de 22 M€ auprès de la banque LCL, la SCPI lui a consenti une promesse hypothécaire de 1er rang portant sur un ensemble de biens immobiliers :

- 37-39 Rue Boulard à Paris XIVe ;
- 40 Rue du Chemin Vert à Paris Xle ;
- 161 Avenue Daumesnil à Paris XIIe ;
- 81-81 Bis Rue Saint-Charles à Paris XVe.

En garantie de l'emprunt souscrit avec la banque Palatine, une promesse d'affectation hypothécaire a été accordée sur un autre ensemble de biens immobiliers :

- 129/131 boulevard Haussmann à Paris VIIIe ;
- 62 rue Glacière à Paris XIIIe ;
- 29 boulevard Malesherbes à Paris VIIIe ;
- 21 rue Hérold à Paris Ie.

Les emprunts apportés dans le cadre de la fusion avec la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo sont également concernés par des garanties accordées aux banques :

- L'emprunt de 10 M€ souscrit auprès de la Banque Palatine est garanti par une affectation hypothécaire au 1er rang sur les biens immobiliers Schiltigheim et Gujan-Mestras.
- L'emprunt de 6,5 M€ souscrit auprès de la Caisse d'Epargne, est quant à lui garanti par une promesse d'affectation hypothécaire sur l'actif de Ferney-Voltaire.

3.12 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droits de 467 603 k€.

3.13 VARIATION DE CAPITAL

Sur l'exercice 2025, il a été souscrit 453 parts entièrement compensées par le retrait de 453 parts.

En parallèle, dans le cadre de la fusion absorption de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, 73 367 parts nouvelles ont été créées et attribuées aux associés de la SCPI absorbée.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2025 s'élève ainsi à 203 239 k€, divisé en 508 097 parts sociales de 400,00 € de valeur nominale.

3.14 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 65 500 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.15 EVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS

La dénomination sociale de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, après l'opération de fusion, est devenue Aestiam Agora.

Indépendamment de la fusion, la reprise des dividendes non réclamés impacte le résultat de l'exercice 2025 à deux niveaux :

- À hauteur de 229 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^{er} janvier 2025 (règlement ANC n° 2022-06).
- À hauteur de 68 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
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	422 626	345 867
Agencements	1 938	1 241
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	424 564	347 108
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS		
Locataires	15 736	10 928
Factures à établir	21	106
Charges à régulariser	1 765	882
Autres débiteurs	7 335	3 607
TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	24 857	15 523
AUTRES CRÉANCES		
TVA crédit	-	-
TVA déductible	3	36
TVA à régulariser	313	108
Produit à recevoir - Etat	16	-
Produit à recevoir	0	-
Avoirs à recevoir	417	345
Débiteurs divers	17	12
TOTAL AUTRES CRÉANCES	767	501
DISPONIBILITÉS		
Comptes bancaires courants	4 960	2 356
Fonds de remboursement	0	0
Comptes à terme	-	-
TOTAL DISPONIBILITÉS	4 961	2 356

Détail du passif (en K€)

	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
DETTES FINANCIÈRES		
Dettes bancaires	- 60 500	- 42 500
Comptes bancaires créditeurs	-	-
Dépôts et cautionnements	- 5 516	- 5 116
Intérêts courus	- 1 93	- 136
Autres dettes financières	-	0
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	- 66 209	- 47 752

	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
DETTES D'EXPLOITATION		
Factures Non Parvenues	- 224	- 376
Fournisseurs d'exploitation	- 484	- 314
Charges à régulariser	- 212	- 144
Locataires créditeurs	- 473	- 353
Dettes gérance	- 159	- 259
Avoirs à établir	- 1 754	- 348
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	- 3 306	- 1 794
DETTES DIVERSES		
TVA	- 2 785	- 2 035
Charges d'état à payer	- 982	- 593
Associés	- 6 276	- 5 000
Autre	- 0	- 0
TOTAL DETTES DIVERSES	- 10 043	- 7 628

Détail des comptes de résultat.

au 31/12/2025

Produits

PRODUITS (EN K€)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
CHARGES REFACTURÉES		
Refacturation provisions sur charges	1 446	1 517
Refacturation taxe foncière	2 323	1 981
Refacturation taxe bureaux	155	116
Divers refacturations	18	42
TOTAL CHARGES REFACTURÉES	3 941	3 656
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	389	2
Indemnités d'assurance	6	
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)	120	14
TOTAL PRODUITS ANNEXES	516	16
TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
Indemnités d'assurance	6	29
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	6	29
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	-	39
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	1
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	39
Commissions sur arbitrages	-	13
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	-	91
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits divers	230	17
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	230	17

Charges

CHARGES (EN K€)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Charges locatives non récupérables	- 557	- 413
Décret tertiaire	- 54	- 14
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	- 611	- 428
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges lots vacants	-601	- 368
Taxes foncières non récupérables	- 676	- 412
Taxes bureaux non récupérables	- 77	- 64
Assurance	- 92	- 120
Taxes lots vacants	- 17	- 66
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	- 1 463	- 1 030
RÉMUNÉRATION GÉRANCE	- 3 082	- 2 639

CHARGES (EN K€)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires experts	- 119	- 125
Honoraires commercialisation	- 102	- 55
Honoraires commissaires aux comptes	- 66	- 58
Honoraires avocats	- 177	- 162
Honoraires dépositaires	- 62	- 38
Honoraires architectes	- 5	-
Impôts et taxes	- 146	- 129
Information des associés	- 30	- 70
Conseils de surveillance	- 35	- 25
Pertes sur créances irrécouvrables	- 87	-
Charges exploitation diverses	- 98	- 80
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	- 927	- 741
CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES		
Honoraires frais acquisition	-	-
Commissions souscription	-	- 39
Commissions d'arbitrage	-	- 13
Commissions souscription emprunts	-	- 39
TOTAL CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES	-	- 91
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS		
Dépréciation des créances douteuses	- 1 450	- 2 560
Dotation Provisions Risques et Charges	- 148	-
Amortissement frais d'acquisition	-	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS	- 1 598	- 2 560
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissements droit d'occupation	-	-
Dotations amortissements agencements	-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-	-
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS	-	-
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 1 696	- 1 110
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	- 1 696	- 1 110
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Autres charges exceptionnelles	- 14	-
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	- 14	-



**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 Agora,

Conformément à l'article 20 du titre VI des statuts et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2025. Au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à plusieurs reprises pour examiner les comptes et échanger avec la Société de Gestion sur la stratégie de gestion adaptée au contexte particulier.

Tout d'abord, notons que nos travaux se sont déroulés dans un climat de confiance, propice à des débats constructifs.

L'année 2025 a été marquée par la fusion d'Aestiam Pierre Rendement et d'Aestiam Cap'Hebergimmo, donnant naissance à Aestiam Agora. Cette opération a permis de constituer une SCPI davantage diversifiée, tant sur le plan sectoriel que géographique, avec une mutualisation accrue des risques et une meilleure capacité de résilience dans un marché immobilier en pleine évolution.

A fin 2025, le patrimoine de notre SCPI se compose de 194 actifs immobiliers d'une surface totale de 193 259 m², représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 425 M€. Ce patrimoine a fait l'objet d'une estimation annuelle par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, votre expert immobilier. Sa valeur s'établit à 468 M€ au 31 décembre 2025. À périmètre constant, la valeur du portefeuille (droits inclus) augmente très légèrement de +0,17 % (-0,19 % après prise en compte de l'augmentation des droits de mutation à titre onéreux décidée par les collectivités territoriales). Le montant des loyers facturés ressort à 29,3 M€ en 2025 contre 25,8 M€ en 2024.

Le taux d'occupation financier moyen ASPIM de l'année 2025 du patrimoine est de 92,95 %.

Le résultat de l'exercice s'élève à 21,0 M€ (SCPI fusionnée) en 2025 contre 19,7 M€ en 2024 (résultat proforma des deux SCPI).

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre Société de Gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 41,46 euros par part en jouissance sur l'année entière.

Les conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier relatif aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers font l'objet d'un rapport spécial de notre Commissaire aux Comptes que vous trouverez dans le présent rapport annuel et n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

Tous les documents, qui vous sont ici présentés, nous ont été remis au préalable par votre gérance et n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité.

Le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable à toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale.

Pour le Conseil de Surveillance,

Pierre ALZON

Président



📍 Lotissement le Baton Rouge - 33470 GUJAN-MESTRAS

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
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 Agora,

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 AGORA 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 AGORA 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 exposées 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 AGORA 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 la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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.

En outre :

- 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 des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation

s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- 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.

Fait à Paris, le 3 avril 2026

Révision Conseil Audit Expertise

**Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY**



**Commissaire aux Comptes
Madame Betty RAMON**



Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31/12/2025

À l'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Agora,

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

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

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2025 s'élève à la somme de 24.500 euros et a été imputée sur la réserve de plus et moins-values sur cessions d'actifs immobiliers.

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 41.767 euros et a été imputée sur la prime d'émission.

Nous vous précisons que votre société 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 10% sur les loyers hors taxes et produits financiers encaissés. Elle s'élève à 3.081.981 euros hors taxes pour l'exercice 2025.

Fait à Paris, le 3 avril 2026

Révision Conseil Audit Expertise

**Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY**



**Commissaire aux Comptes
Madame Betty RAMON**





📍 53 Avenue Joffre - 77450 ESBLY

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 203 238 800 € composé de 508 097 parts sociales au nominal de 400 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 21 000 544 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2025	21 000 544 €
Report à nouveau	1 151 486 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	- €
RÉSULTAT DISPONIBLE	22 152 030 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 21 066 061 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1 085 970 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 41,46 € en 2025.

3ème 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.

4ème résolution

Cessions d'actifs

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

- En février 2025, la SCPI a cédé 1 700 m² de commerces situés 46 avenue Baixas à Saint Esteve (66) pour un montant de 980 000 € net vendeur.
- En septembre 2025, la SCPI a cédé 104 m² de commerces situés 119 avenue Amiral Wester Wemyss à Cannes (06) pour un montant de 140 000 € net vendeur.

5ème résolution

Recours à l'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 16 (Attributions et pouvoirs) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Aestiam Agora, 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 Agora, à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous formes hypothécaire.

6ème 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 650 € par personne et par réunion.

7ème 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

de 18 000 € qui sera répartie entre les membres du Conseil de Surveillance, et ce conformément à l'article 20-5 des statuts.

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

8ème résolution

Mandat du Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, mandate la société Révision Conseil Audit dont le siège social est situé 7 rue Ernest Cresson à Paris en qualité de Commissaire aux comptes pour une durée de six années, soit au plus tard en juin 2031 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2030.

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

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.

12ème 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 Agora dans l'exercice de leur mandat es qualité. La prime 2026, d'un montant de 2 500 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,005 € par part, est prise en charge par la SCPI.



Election des membres du Conseil de Surveillance

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

- d'une part l'échéance des quinze mandats des membres du Conseil de Surveillance des deux SCPI fusionnées, à savoir : M. Pierre ALZON, M. Antoine BATTISTELLI, M. Olivier BLICQ, M. Yves BOUGET, M. Bertrand DEGELOES, M. Michel Roland, SC KER MAD représentée par M. Michel ROLAND, M. Eric SCHWARTZ, CSIM représentée par Mme Dany PONTABRY, SC ISIS représentée par Mme Dany PONTABRY, MMA VIE représentée par M. Xavier VALEAU, SARL PROJEC représentée par M. Jean-Pierre PROCUREUR, M. Jacques PETOIN, M. Jacques DEJUVIGNY et SNRT représentée par M. Dominique CHUPIN.

- et au vu des candidatures exprimées de :

NOM PRÉNOM	ANNÉE DE NAISSANCE	ADRESSE	NBRE DE PARTS (TP/NP/ USU)	SORTANT / ENTRANT	NBRE DE MANDAT DÉTENU DANS D'AUTRES SCPI	ACTIVITÉ / PROFESSION
ALZON Pierre	1963	MAISONS LAFFITTE (78)	928	Sortant	1	Investisseur et membre du Comex Groupe Incidence Sails
BATTISTELLI Antoine	1953	NEUILLY SUR SEINE (92)	167	Sortant	0	Délégué général de la Fondation des Mines Paris et Président de la Maison des Mines
BLICQ Olivier	1957	LILLE (59)	40	Sortant	14	Investisseur privé
BOUGET Yves	1952	DINAN (22)	462	Sortant	5	Retraité praticien dans une clinique privée
DE GELOES Bertrand	1947	VANNES (56)	368	Sortant	5	Retraité
PETOIN Jacques	1952	ISSY LES MOULINEAUX (92)	45	Sortant	0	Retraité de la profession de CGPI
ROLAND Michel	1944	PARIS (75)	673	Sortant	0	Avocat
SCHWARTZ Eric	1961	COURBEVOIE (92)	510	Sortant	3	Président de SUNESIS SAS
CSIM représentée par Dany PONTABRY	-	CANNES (06)	579	Sortant	1	
MMA VIE représentée par Arthur de CLAUSADE	-	LE MANS (72)	17 175	Sortant	0	
SARL PROJEC représentée par Jean-Pierre PROCUREUR	-	CHAUMONT (52)	1 209	Sortant	2	
SNRT représentée par Alice CHUPIN	-	BORDEAUX (33)	4 467	Sortant	9	
BLANC-COQUAND Gilles	1958	SCEAUX (92)	66	Entrant	0	Retraité Pilote de ligne
BONISCHOT Hervé	1964	CHAMPIGNEULLES (54)	90	Entrant	3	Gestionnaire pour compte propre
CATTEAU Didier	1972	MARCQ EN BAROEUL (59)	91	Entrant	0	Enseignant en lut Génie Civil
CATTIN Michel	1948	CHAPELLE D'HUIN (25)	134	Entrant	16	Consultant en stratégie auprès d'un réseau d'exploitation agricoles françaises
DURAND Jacques	1958	SALON DE PROVENCE (13)	144	Entrant		-
GABAUDE Elisabeth	1955	AMBARES ET LAGRAVE (33)	16	Entrant	0	Gestion et suivi personnel d'investissements immobiliers et financiers
KIMMEL Olivier	1978	CROZON (29)	34	Entrant	2	Conseiller en immobilier pour le réseau Axo

NOM PRÉNOM	ANNÉE DE NAISSANCE	ADRESSE	NBRE DE PARTS (TP/NP/ USU)	SORTANT / ENTRANT	NBRE DE MANDAT DÉTENU DANS D'AUTRES SCPI	ACTIVITÉ / PROFESSION
LUCHEZ Pascale	1971	ST CLEMENT DE RIVIERE (34)	66	Entrant	1	Consultante en communication institutionnelle
MENUT Mickaël	1990	CHAMPAGNE AU MONT D'OR (69)	47	Entrant	0	Fonctionnaire dans la fonction publique d'Etat
MOLIERE Jean-Pierre	1965	LE PECQ (78)	119	Entrant	2	Directeur technique en opérations immobilières chez Amundi Immobilier
PARE Jean-Yves	1961	CARQUEFOU (44)	40	Entrant	0	Responsable administratif et financier
SCI OSOLEIL représentée par Aurélien ROL	-	LEVALLOIS PERRET (92)	104	Entrant	13	
SCI PICAMALOU représentée par Philippe CASTAGNET	-	MALANSAC (56)	54	Entrant	1	
SCI UHURU PEAK représentée par Patrick FRANCOIS	-	ECKBOLSHEIM (67)	10	Entrant	0	

Nomme ou renouvelle les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présents ou votant par correspondance (étant rappelé que le Conseil de Surveillance est composé de huit associés au moins et douze au plus).

Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI seront néanmoins élus un ou plusieurs candidats n'ayant pas obtenu la majorité dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de huit l'effectif du Conseil de Surveillance.

Pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membres du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

14ème 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.



📍 Sainte Assise Beaulieu - 77240 SEINE PORT

**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



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

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

50 cours de l'Ile Seguin - CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt

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 2028.

Dépositaire

CACEIS BANK

89-91 rue Gabriel Péri
92120 Montrouge

Conseil de Surveillance

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2026

Président

Monsieur Pierre ALZON

Secrétaire

Monsieur Bertrand DE GELOES

Membres

Monsieur Antoine BATTISTELLI

Monsieur Olivier BLICQ

Monsieur Yves BOUGET

Monsieur Michel ROLAND

Monsieur Eric SCHWARTZ

SARL CSIM

Représentée par Madame Dany PONTABRY

Société MMA VIE SA

Représentée par Monsieur Xavier VALEAU

SARL PROJEC

Représentée par Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR

Société SNRT

Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN

Monsieur Jacques DE JUVIGNY

Monsieur Jacques PETOIN

SCI KER MAD

Représentée par Monsieur Michel ROLAND

SARL ISIS

Représentée par Madame Dany PONTABRY

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€.



157 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS

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
Agora

01 55 52 53 16 — WWW.AESTIAM.COM — 

Aestiam Agora - Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) - Siège social : 90 rue de Miromesnil, 75008 Paris - Date de création : 4 juillet 1990 - RCS PARIS n°378 557 425 - Échéance statutaire : 99 ans - N° visa AMF : SCPI 25-14 du 29 août 2025 - Capital statutaire maximum : 300 000 000 € - Type de SCPI : Commerces - Capital : Variable.