Aestiam

Horizon

RAPPORT ANNUEL 2025



1905202G@AES-HN

Aestiam



Sommaire.

L'édito 3

Le marché immobilier 4

Rapport de la société de gestion

Les chiffres clés 9
Votre patrimoine 10
Gestion locative 11
Evolution du patrimoine 12
Le marché des parts 14
Résultats 15
L'endettement 18

Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine 20
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres 21
Compte de résultat de l'exercice 22
Annexes 23
Détail de l'état du patrimoine 33
Détail des comptes de résultats 35

Conseil de Surveillance

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale 38

Commissaire aux Comptes

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels 40
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes 42

Assemblée Générale

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale 44

Organe de direction et de Contrôle

Gouvernance et Contrôle Interne 48
Risques auxquels la SCPI est exposée 49
Politique de rémunération des collaborateurs 50

Lexique 51

L'édito.

par Laurent LE
Président d'Aestiam



Immobilier à taille humaine : entre résilience et recomposition

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

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

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

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

Le taux d'occupation financier augmente tout au long de l'année pour atteindre 88,02 % au quatrième trimestre, reflet du travail de relocation et de sécurisation des baux. En particulier, la situation locative de l'immeuble de Capellen au Luxembourg s'est significativement améliorée : le bail avec un locataire important occupant 2 345 m² a été renouvelé en décembre 2025 pour une durée ferme de six ans. En revanche, la SCPI est toujours confrontée à de la vacance sur des marchés locatifs difficiles, notamment à Antony en région parisienne, à Saint-Herblain (près de Nantes) et à Boigny (près d'Orléans).

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

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

Laurent LE

Source : Aestiam



Le marché immobilier.

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

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

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

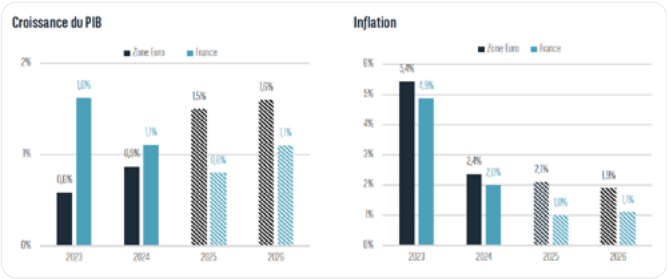


Figure 1 - Source : BNPP Real Estate

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

Le rendement de l'OAT à 10 ans a clôturé l'année 2025 à 3,56 % et devrait rester soumis à des pressions haussières, en dépit de la stabilisation des taux courts. Ce niveau de taux longs continue de peser sur le « yield gap » immobilier, constituant un point de vigilance pour les investisseurs en quête de prime de risque attractive sur les actifs tertiaires.

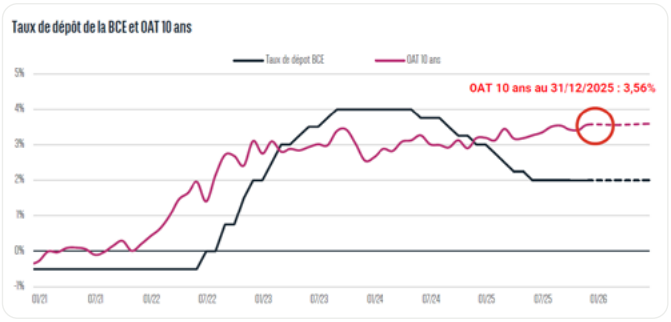


Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

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

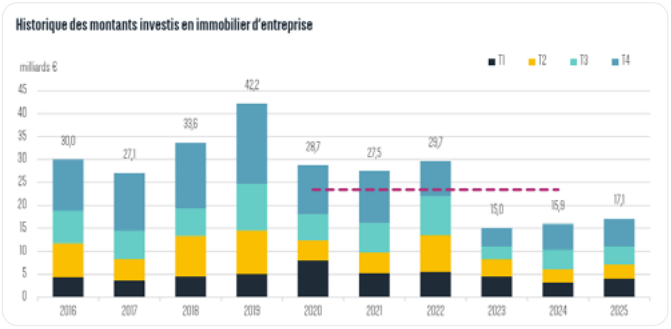


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

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

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

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

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

III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

1. Marché Bureaux – IDF

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

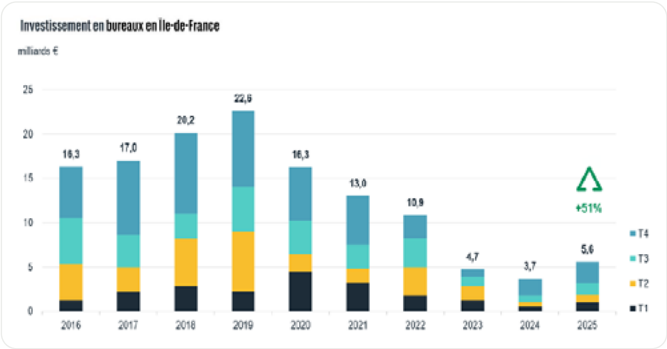


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

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

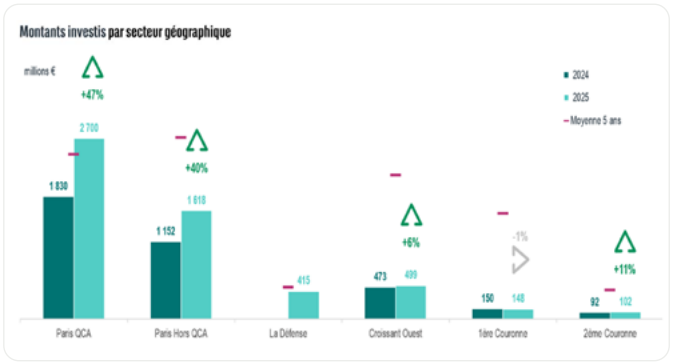


Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

2. Marché Bureaux – Régions

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

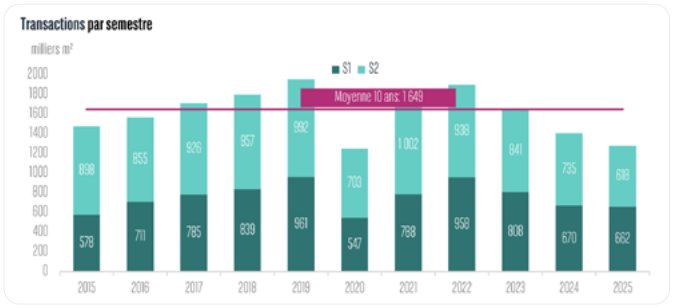


Figure 6 - Source : BNPP Real Estate



IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

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

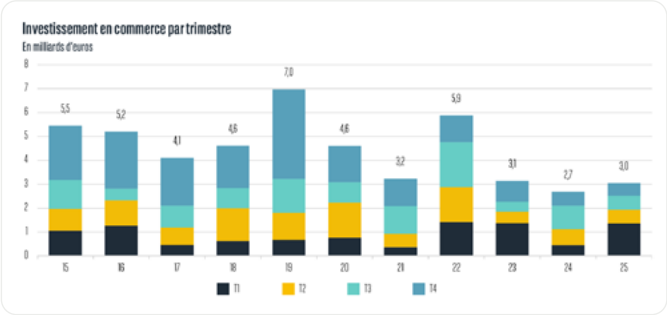


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

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

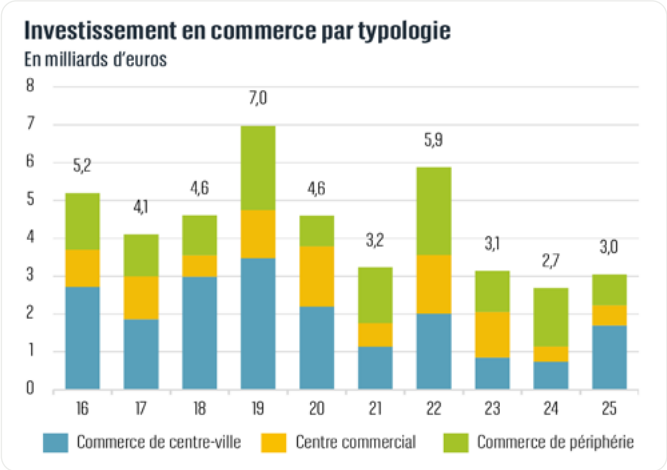


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

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 attentiste. 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.

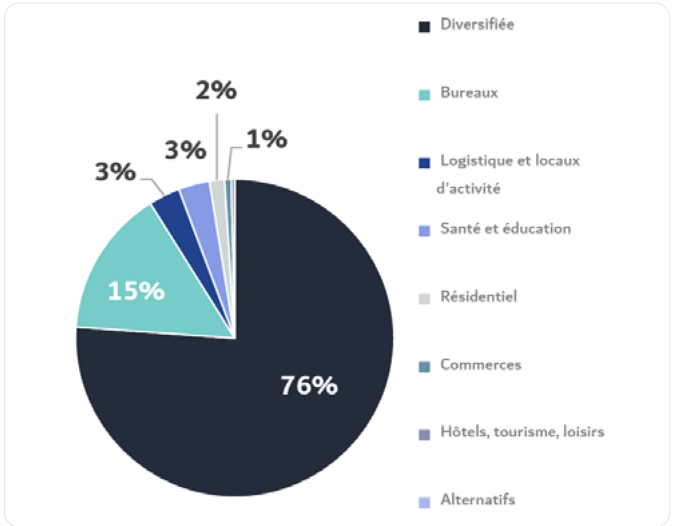


Figure 9 - Source : ASPIM

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.

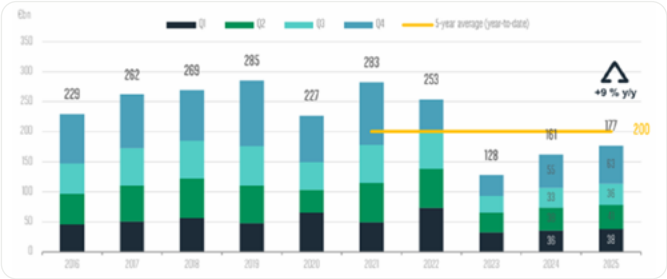


Figure 10 - Source : BNPP Real Estate

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.

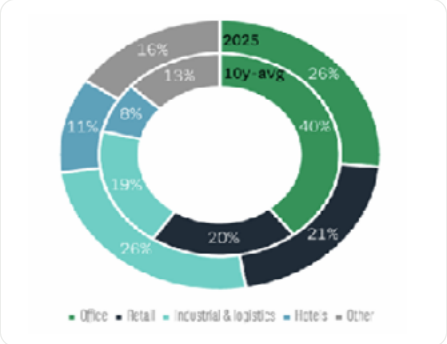


Figure 11 - Source : BNPP Real Estate

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 relutif 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.



1

Rapport de la société de gestion.

Les chiffres clés.

au 31/12/2025



5,10 %
Taux de distribution 2025

8,63 %
Taux de Rendement Interne à 20 ans

380 M€
Capitalisation

8 394
Nombre d'associés

146
Nombre d'immeubles

350 €
Prix de souscription

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

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

Prix de retrait : 315 €

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du rapport.

Votre patrimoine.

au 31/12/2025

146
Immeubles

220
Locataires

158 577 m²
Surfaces

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

Répartition sectorielle et géographique

% de la valeur vénale des actifs

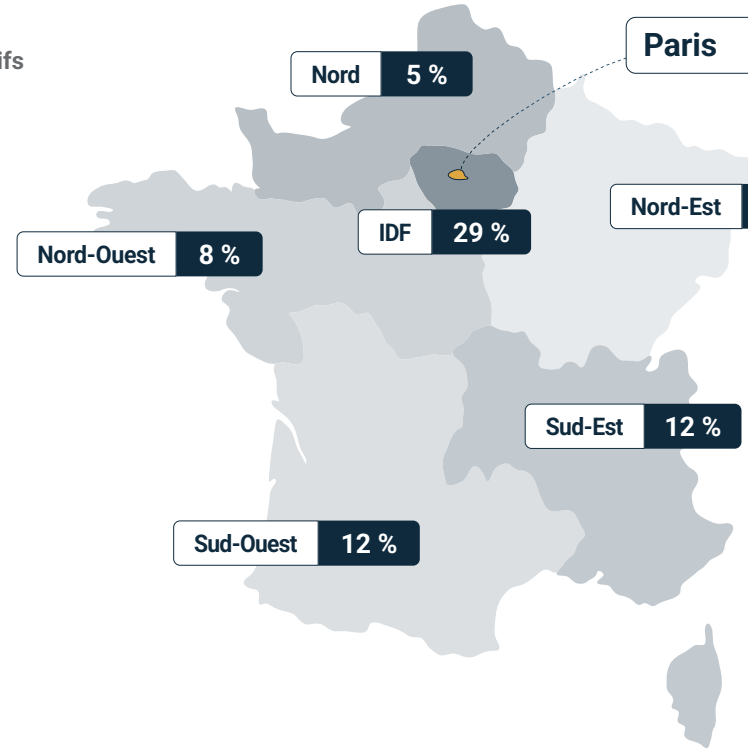
77 %
Bureaux

16 %
Commerces

3 %
Hôtels

2 %
Enseignement

2 %
Locaux d'activités



Europe

12 %
Dont :
9 % Luxembourg
1 % Allemagne
2 % Belgique

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

* à périmètre constant, droits inclus.

Gestion locative.

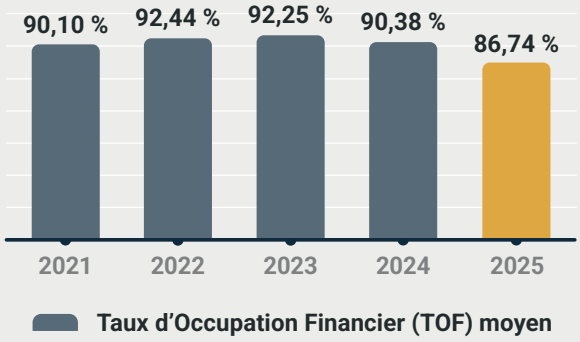
au 31/12/2025

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

TOF MOYEN 2025 **86,74 %** | 13,26 %

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

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



WALB
2,97 ans

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

WALT
4,65 ans

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.

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

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

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du rapport.

Évolution du patrimoine.

Les acquisitions

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

Les cessions



Orléans (45)

Cédé le	19/02/2025
Date d'apport	01/01/2015
Typologie	Bureaux
Surface	2 410 m2
Prix net vendeur	1,65 M€



Meylan (38)

Cédé le	17/07/2025
Date d'acquisition	28/12/1989
Typologie	Bureaux
Surface	3 616 m²
Prix net vendeur	2,44 M€



Sèvres (92)

Cédé le	19/12/2025
Date d'apport	01/01/2015
Typologie	Activités
Surface	927 m² + 670 m²
Prix net vendeur	2,03 M€



Reims (51)

Cédé le	30/12/2025
Date d'apport	01/01/2015
Typologie	Commerce
Surface	691 m²
Prix net vendeur	1,60 M€

Les travaux

Travaux immobilisés

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

Montant au titre de l'année : 1,08 M€

Gros entretien (PGE – Provisions pour gros entretien)

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

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

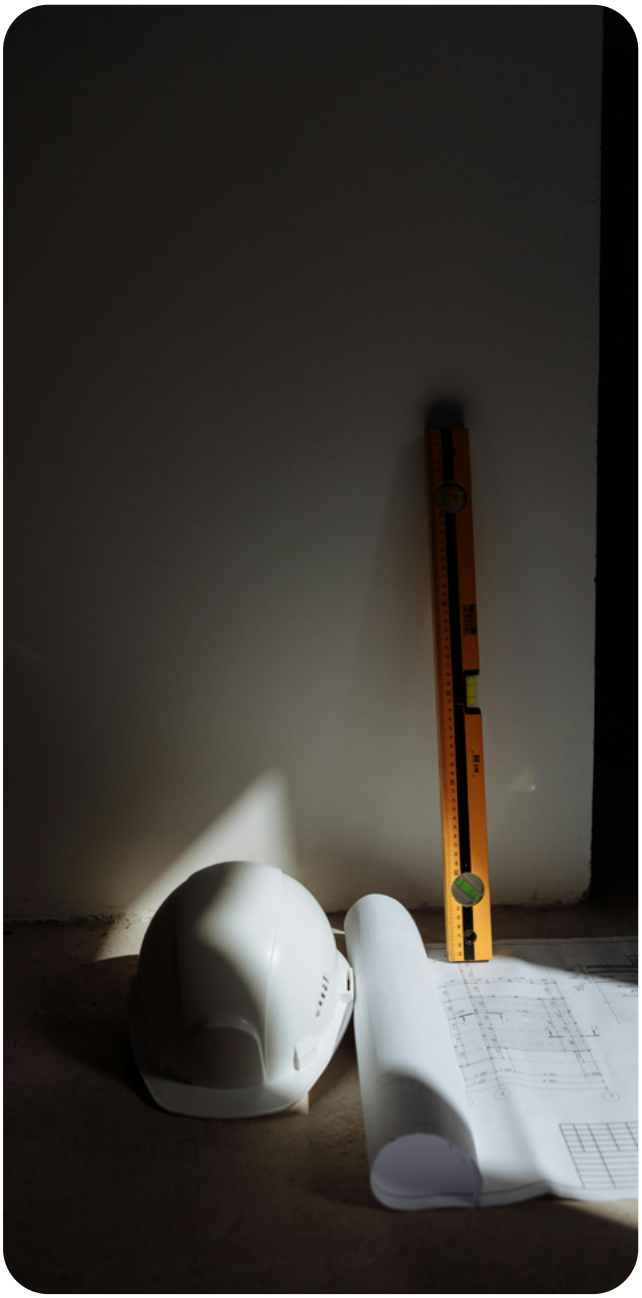
À la fin de l'année 2025, la provision totale s'élève à 2,07 M€, comprenant une dotation de 1,96 M€ et une reprise de 1,93 M€. Le montant réellement engagé au cours de l'exercice s'élève à 437 K€.

Travaux d'entretien

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

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

Montant au titre de l'année : 805 K€



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

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

Le marché des parts.

au 31/12/2025

22 avril 1986
Date de création

350 €/part
Prix de souscription

153 €/part
Valeur nominale

Évolution du capital

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

Évolution du prix de la part

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

Évolution des conditions de retrait

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

[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.

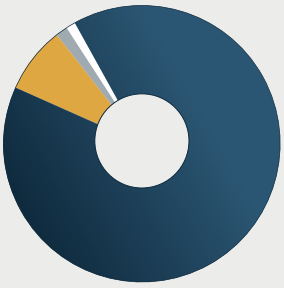
[2] Taux de rendement interne calculé sur 20 ans, il mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués.

Résultats.

au 31/12/2025

Répartition du dividende brut par part en 2025

17,85 €
Dividende brut par part 2025

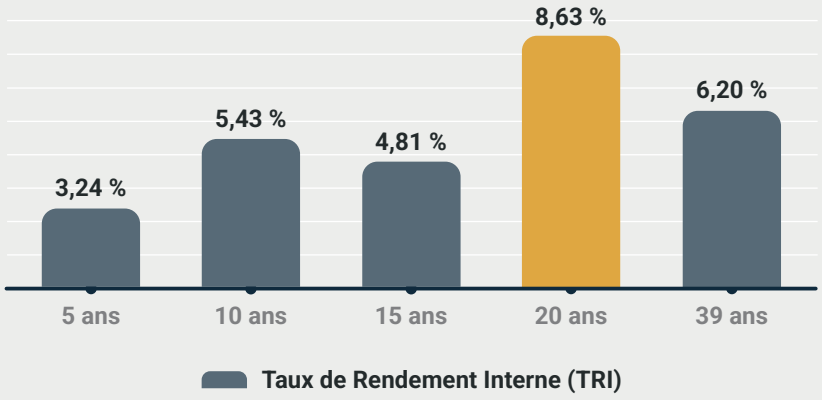


- **16,02 €** Dividende net
- **0,18 €** Fiscalité Europe
- **0,24 €** Fiscalité des plus-values immobilières
- **1,41 €** Distribution de plus-values

Évolution de la distribution sur les 5 dernières années



Taux de Rendement Interne (TRI)



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

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

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

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

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

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

Emploi des fonds (en K€)

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

Évolution du patrimoine de la société (en €)

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ EN	2021	2022	2023	2024	2025
Capitaux propres au 31 décembre	**290 386 289** 270,25 €/part	**290 645 345** 269,37 €/part	**292 468 659** 269,18 €/part	**291 493 358** 268,29 €/part	**290 188 898** 267,09 €/part
Valeur d'expertise du patrimoine Valeur vénale des immeubles hors droits	**380 298 714** 353,93 €/part	**389 200 662** 360,71 €/part	**370 584 573** 341,08 €/part	**363 952 910** 334,98 €/part	**357 986 160** 329,49 €/part
Valeur de réalisation de la société Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	**329 232 085** 306,40 €/part	**334 284 847** 309,81 €/part	**315 919 202** 290,77 €/part	**313 606 260** 288,64 €/part	**312 074 601** 287,23 €/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	**392 629 344** 365,40 €/part	**403 366 182** 373,84 €/part	**381 370 671** 351,01 €/part	**378 150 129** 348,04 €/part	**377 704 174** 347,63 €/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					151					773
Montant total des factures concernées HT (en K€)	1	13	6	52	72	- 45 538	109	608	4 876	5 548
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,1%	0,1%	0,1%	0,5%	0,7%					
% du chiffre d'affaires HT de l'exercice						- 0,1%	0,3%	1,8%	14,7%	16,8%
(B) 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

12 %

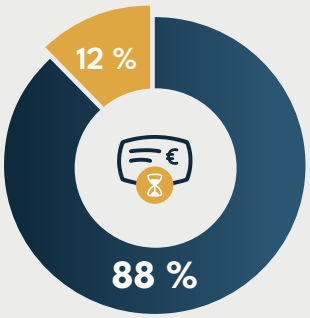
Ratio dettes et autres engagements

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

Leviers AIFM au 31/12/2025 :

Méthode brute ..... **113,2 %**

Méthode de l'engagement ..... **111,2 %**



Valeur de réalisation

Emprunts bancaires





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

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

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION DU RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	187 489	-	994	188 483
Capital remboursé	- 21 255	-	- 994	- 22 249
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	99 950	-	1 280	101 231
Primes d'émission remboursée	- 20 597	-	- 1 053	- 21 650
Primes de fusion	65 230	-	-	65 230
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	- 32 349	-	- 314	- 32 663
Prélèvement sur prime de fusion	- 8 442	-	-	- 8 442
Ecarts 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	5 925	- 1 793	156	4 288
Réserves	12 667	-	-	12 667
Report à nouveau	5 209	- 541	-	4 668
Résultat de l'exercice	17 033	- 17 033	17 759	17 759
Acomptes sur distribution	- 17 574	17 574	- 17 601	- 17 601
Acomptes sur distribution plus value	- 1 793	1 793	- 1 532	- 1 532
TOTAL GENERAL	**291 493**	**-**	**- 1 304**	**290 189**

Compte de résultat de l'exercice en K€	au 31/12/2025	au 31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	23 291	25 588
Loyers incidence Covid	-	286
Charges refacturées	7 097	7 268
Produits annexes	1 096	253
Reprise de provision pour gros entretien	1 926	2 042
Indemnités d'assurance	92	
Transfert de charges immobilières		11
TOTAL I (PRODUITS IMMOBILIERS)	**33 503**	**35 448**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 7 097	- 7 268
Travaux de gros entretien	- 466	- 814
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 841	- 413
Dotation aux provisions pour gros entretien	- 1 962	- 1 904
DAP des placements immobiliers	- 31	- 31
Autres charges immobilières	- 2 316	- 2 045
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	**- 12 713**	**- 12 475**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I+II)	**20 789**	**22 973**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissements d'exploitation	8	10
Reprise de provisions pour créances douteuses	701	172
Reprise de provisions pour risque	111	20
Transferts de charges d'exploitation		359
TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)	**820**	**561**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Commissions de la société de gestion	- 2 549	- 2 629
Charges d'exploitation de la société	- 1 290	- 631
Charges prélevées sur capitaux propres	-	- 359
Diverses charges d'exploitation		
Dotation aux amortissements d'exploitation	- 8	- 10
Dotation aux provisions d'exploitation	- 30	- 15
Dépréciation des créances douteuses	- 801	- 1 495
TOTAL II (CHARGES D'EXPLOITATION)	**- 4 679**	**- 5 139**
RÉSULTAT D'EXPL. AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMO B = (I+II)	**- 3 859**	**- 4 578**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	27	6
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)	**27**	**6**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 1 043	- 1 371
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	**- 1 043**	**- 1 371**
RÉSULTAT FINANCIER C = (I+II)	**- 1 015**	**- 1 366**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	1 844	4
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	**1 844**	**4**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	**-**	**-**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I+II)	**1 844**	**4**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**17 759**	**17 033**

Annexe aux comptes.

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

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

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

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 MODES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C- Commissions versées à la société de gestion :

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

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

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

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

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

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

1.2 ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

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

1.3 PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

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

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

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

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

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

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

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

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

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

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

2.3 ÉTAT DES AMORTISSEMENTS (EN K€)

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

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

2.4 ÉTAT DES PROVISIONS

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

2.6 AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

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

2.7 VARIATION DU REPORT À NOUVEAU

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

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

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	965
Factures à établir	42
SOUS TOTAL	**1 006**
Autres créances : Avoirs à recevoir	37
Autres créances : produits à recevoir	-
Autres créances : Etat produits à recevoir	4
SOUS TOTAL	**41**
Produits financiers : Produits d'intérêts des comptes courants	-
SOUS TOTAL	**-**
TOTAL	**1 048**

3.2 CHARGES À PAYER

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

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

3.4 PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

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

3.7 RÉSULTATS EXCEPTIONNELS

EN K€	31/12/2025
Dividendes 2019 et antérieurs prescrits	1 844
TOTAL	**1 844**

3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITÉS DE CAISSE

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

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

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

3.10 CESSION DE PARTS

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

3.11 ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

3.12 EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

3.13 VARIATION DE CAPITAL

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

3.14 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Honoraires du commissaire aux comptes

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

Distribution exceptionnelle

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

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

3.15 COMMISSION D'ARBITRAGE DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

3.16 EVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS

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

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



Détail de l'état du patrimoine.

au 31/12/2025

Détail de l'actif (en K€)

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

Détail du passif (en K€)

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

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

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

Charges

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

CHARGES (EN K€)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires experts	- 68	- 65
Honoraires commercialisation	- 73	- 57
Honoraires commissaires aux comptes	- 62	- 62
Honoraires avocats	- 52	- 65
Honoraires dépositaires	- 38	- 40
Honoraires architectes	-	-
Impôts et taxes	- 83	- 97
Information des associés	- 72	- 23
Conseils de surveillance	- 33	- 34
Pertes sur créances irrécouvrables	- 564	- 168
Charges exploitation diverses	- 245	- 21
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**- 1290**	**- 631**
CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES		
Honoraires frais acquisition	-	-
Commissions souscription	-	- 187
Commissions d'arbitrage	-	- 138
Commissions souscription emprunts	-	- 33
TOTAL CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES	**-**	**- 359**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS		
Dépréciation des créances douteuses	- 801	- 1 495
Dotation Provisions Risques et Charges	- 30	- 15
Amortissement frais d'acquisition	- 8	- 10
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS	**- 840**	**- 1 520**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissements droit d'occupation	- 1	- 1
Dotations amortissements agencements	- 25	- 25
Dotations amortissements construction sur sol autrui	- 5	- 5
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS	**- 31**	**- 31**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 1 043	- 1 371
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	**- 1 043**	**- 1 371**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Autres charges exceptionnelles	-	-
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-**	**-**



3

Conseil de Surveillance.

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale

Exercice clos le 31/12/2025

Mesdames, Messieurs les associés de la SCPI Aestiam Horizon,

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

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

Le marché des parts des SCPI :

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

Patrimoine de notre SCPI :

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

La situation de notre SCPI dans ce contexte particulier :

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

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

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

La situation comptable :

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

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

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

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

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

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

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

Pour le Conseil de Surveillance,

Jean-Claude BADIALI

Président



Commissaire aux Comptes.

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

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

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

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2025

À l'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Horizon,

OPINION

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 ainsi que du changement d'estimation relatif au traitement des dividendes prescrits 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 HORIZON à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

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



Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31/12/2025

À l'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Horizon,

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

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

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

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

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

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

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLE GENERALE

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

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

Avec AESTIAM

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 3 avril 2026

Révision Conseil Audit Expertise

Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY





Assemblée Générale.

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale

Le 15/06/2026

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1ère résolution

Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

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

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

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

2ème résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2025

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

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

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

3ème résolution

Approbation du versement exceptionnel sur la plus-value

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

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

4ème résolution

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

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

5ème résolution

Cessions d'actifs

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

- En juillet 2025, la SCPI a cédé 3 616 m² de bureaux situés 11/13 chemin du Vieux Chêne à Meylan (38) pour un montant de 2 440 670 € net vendeur.
- En février 2025, la SCPI a cédé 1 205 m² de bureaux situés 10 rue Emile Zola à Orléans (45) pour un montant de 1 598 350 € net vendeur.
- En décembre 2025, la SCPI a cédé 1 597 m² d'activités situés rue Wolfenbuttel à Sèvres (92) pour un montant de 2 025 000 € net vendeur.
- En décembre 2025, la SCPI a cédé 691 m² de commerces situés 13 rue de Talleyrand à Reims (51) pour un montant de 1 600 000 € net vendeur.

6ème résolution

Recours à l'emprunt

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

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

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

7ème résolution

Frais de déplacement

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

8ème résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

9ème résolution

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

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

10ème résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeubles

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

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

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

11ème résolution

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

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

12ème résolution

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

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

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

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

13ème résolution

Pouvoirs

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



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



1 Rue de Chazelles - 75017 PARIS

Commissaire aux comptes

SOCIÉTÉ RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

Madame Hélène LEROY
7, rue Ernest Cresson
75014 Paris

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

Expert Immobilier

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES

10 place de la Coupole
94676 CHARENTON LE PONT Cedex

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

Dépositaire

CACEIS BANK

89-91 rue Gabriel Péri
92120 Montrouge

Conseil de Surveillance

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2028

Président
Monsieur Jean Claude BADIALI

Vice-Président
Monsieur Jean-Philippe RICHON

Secrétaire
Monsieur Pascal SCHREINER

Membres

SARL CSIM
Madame Dany PONTABRY

Monsieur Alain POUCH

SOCIETE GENERALE
Représentée par Monsieur Cédric BECHARD

Monsieur Bernard PAULET

Monsieur David LENFANT

Monsieur Christian DESMAREST

Société SNRT SA
Représentée par Madame Alice CHUPIN

Gouvernance et Contrôle Interne

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

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

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

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

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

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

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

Accompagnement des équipes operationnelles

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.

Réglement 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 revente des parts. La revente 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 entrainer 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 entrainer 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 entrainer une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

La Société de Gestion identifie les risques de durabilité suivants :

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

Risque de conflits d'intérêts

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

Politique de rémunération des collaborateurs

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

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

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

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

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

Ce montant se décompose comme suit :

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



Lexique.



Capitalisation

Valeur totale du capital détenu par l'ensemble des associés, obtenue en multipliant le nombre de parts par le prix de souscription.

Délai de jouissance

Date à partir de laquelle les parts commencent à produire des revenus.

Levier AIFM

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

Performance Globale Annuelle (PGA)

La somme du taux de distribution et :

- pour une SCPI à capital variable : la variation du prix de souscription sur la même période ;
- pour une SCPI à capital fixe : la variation du prix de part acquéreur moyen par rapport à l'année précédente.

Prix de retrait

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Ratio dettes et autres engagements

Il mesure le niveau d'endettement et d'engagements de la SCPI. Il se calcule en additionnant les dettes et les engagements immobiliers de la SCPI, puis en divisant cette somme par son actif brut.

Report à nouveau (RAN)

Part du résultat non distribuée et affectée en réserve. Le RAN peut être utilisé les années suivantes pour compléter une distribution. Lorsqu'il est exprimé en nombre de jours, il se calcule en divisant le RAN par la distribution annuelle, puis en multipliant le résultat par 365.

Taux de Distribution (TD)

Résultat de la division du dividende brut versé au titre de l'année N (avant prélèvements obligatoires et toute fiscalité, y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable ;
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

Taux de Rendement Interne (TRI)

Mesure la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (par exemple 10, 15 ou 20 ans). Le TRI prend en compte le prix d'acquisition, les revenus perçus ainsi que la valeur de retrait au 31 décembre.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Valeur de réalisation

Elle correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, déduction faite des dettes de la SCPI.

Valeur de reconstitution

Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoutent les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

Valeur d'expertise

Valeur des biens de la SCPI déterminée semestriellement à partir des évaluations réalisées par l'expert immobilier externe. Elle reflète l'estimation la plus récente du patrimoine immobilier de la SCPI.

Valeur IFI

Valeur fiscale de la part utilisée pour le calcul de l'Impôt sur la Fortune Immobilière, différente selon le statut fiscal de l'associé (résident ou non-résident).

WALB

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

WALT

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.



01 55 52 53 16 – WWW.AESTIAM.COM –

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