

## Bulletin trimestriel d'information.

1<sup>er</sup> trimestre 2026

N°26-1

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2026 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026

### LES CHIFFRES CLÉS

au 31/03/2026

**4,50 %**

Taux de distribution 2025

**4,50 %**


Performance Globale  
Annuelle 2025

**7,87 %**

Taux de Rendement  
Interne à 20 ans

**922 €**

Prix de souscription

 Définitions disponibles dans  
le lexique à la fin du bulletin.

### Immobilier à taille humaine : entre résilience et recomposition

Au premier trimestre 2026, l'environnement macroéconomique a été paradoxal, mêlant résilience de l'activité et montée des incertitudes géopolitiques. En France, la croissance resterait modeste mais positive (+0,3 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, selon la Banque de France). Mais le retour des tensions internationales, notamment au Moyen-Orient, ravive la question énergétique et l'inflation, qui fragilise les marges des entreprises et pèse sur le pouvoir d'achat. Les conditions de taux d'intérêts demeurent relativement stables à court terme, mais les tensions géopolitiques, les besoins de financement publics et les dépenses de défense alimentent une pression sur les rendements obligataires.

Ces facteurs macroéconomiques et géopolitiques redessinent profondément 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 : bureaux adaptés à la demande locative, commerces de proximité, écoles, locaux d'activité. 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.

Au cours des derniers mois, Aestiam Agora a démontré sa capacité à céder des actifs dans de bonnes conditions. En particulier, un plateau de bureaux de 1 071 m<sup>2</sup> situé au sein de l'immeuble Heron Building, dans le quartier Montparnasse à Paris, a été vendu pour un prix de 7,6 M€, permettant de générer une plus-value. Les produits de cession ont permis de rembourser une dette à taux variable et d'alimenter le fonds de remboursement, à hauteur de 1,1 M€.

Par ailleurs, l'activité locative a été forte. A Epernay (Marne), un nouveau supermarché a ouvert à la place de l'ancien Carrefour Contact. Le locataire a signé un bail de 10 ans dont 6 ans ferme pour une surface de 1 213 m<sup>2</sup>. A Gemozac (Charente-Maritime), une enseigne d'équipement de la maison s'installe sur 917 m<sup>2</sup>. A Montauban, la Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées, qui occupe une agence de 793 m<sup>2</sup>, prolonge son bail de 3 ans.

*Laurent LE*

Président

Source : Aestiam



### ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

#### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale d'Aestiam Agora se tiendra le 15 juin 2026 à 14h30, dans l'auditorium situé 2 place Rio de Janeiro, 75008 Paris. À cette occasion, les associés seront invités à prendre connaissance des principaux éléments relatifs à la vie de la SCPI et à se prononcer sur les résolutions qui leur seront soumises.

## Les chiffres clés.

au 31/03/2026

**7,87 %**

Taux de Rendement  
Interne sur 20 ans

**4,50 %**

Performance Globale  
Annuelle 2025

**4,50 %**

Taux de Distribution  
2025

**19 jours**

De report à nouveau

### DISTRIBUTION DU TRIMESTRE

Dividende brut par part  
au 1<sup>er</sup> trimestre 2026

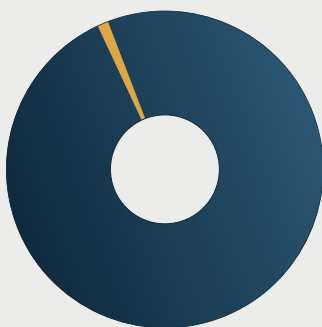
**8,91 €**

8,82 €

Dividende net

0,09 €

Fiscalité Europe



Date de versement :

Perçu le ..... 25/04/2026

### HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS

Dividende brut (€/part) :

1T 2026 2T 2026 3T 2026 4T 2026

8,91 €

-

-

-

← Distribution brute en 2026 : 8,91 € →

1T 2025 2T 2025 3T 2025 4T 2025

10,02 €

10,02 €

10,02 €

11,40 €

← Distribution brute en 2025 : 41,46 € →

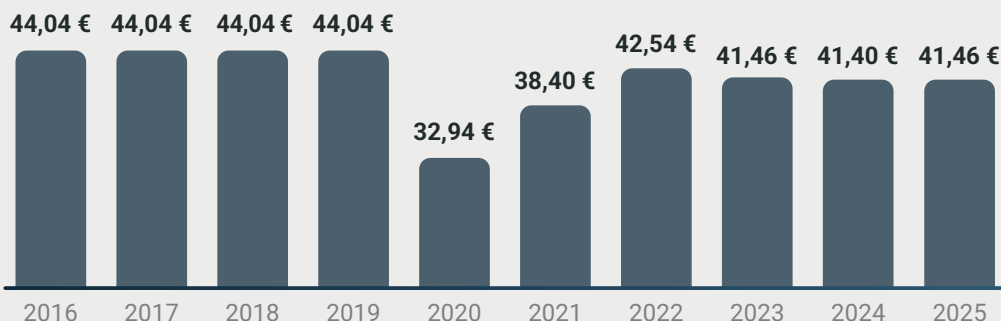
### L'ENDETTEMENT



**12 %**

Ratio dettes et autres  
engagements

### ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION



■ Dividende brut (€/part)



**4,5 %**

TRI 10 ans  
cible non garanti

**4,5 %**

Taux de distribution  
annuel cible  
non garanti

⚠ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties. Le versement des dividendes n'est pas garanti. Les objectifs de performance, établis sur la base de projections et de simulations réalisées par Aestiam, ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ni de distribution.

i Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

## Les chiffres clés.

au 31/03/2026

**468 M€**

Valeur d'expertise

**193**

Biens immobiliers

**265**

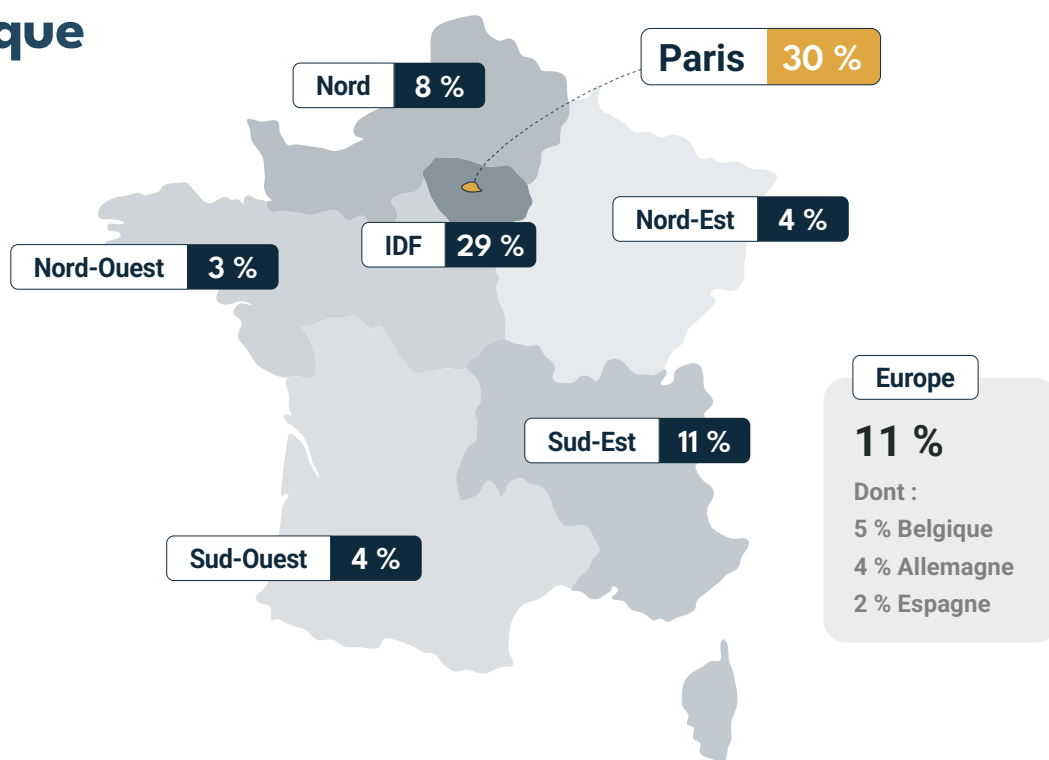
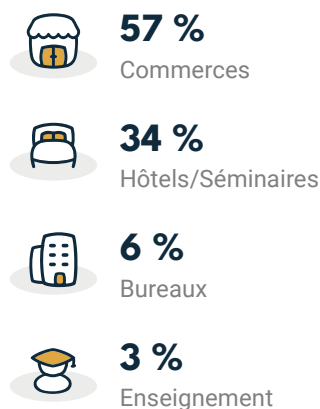
Locataires

**7,38 M€**

Loyer quittancé  
du trimestre

## Répartition sectorielle et géographique

% de la valeur vénale des actifs



### WALB

**3,30 ans**

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

### WALT

**4,67 ans**

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.

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



## Le Taux d'Occupation Financier (TOF)

**TOF**

**91,70 %**

**8,30 %**

- 88,89 %** de locaux occupés
- 1,82 %** de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,33 %** de locaux vacants sous promesse de vente
- 0,66 %** de locaux vacants en restructuration
- 8,30 %** de locaux vacants en recherche de locataire

## LES MOUVEMENTS LOCATIFS



### 8 relocations

pour un loyer  
de 413 K€

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Montauban (82)	793 m <sup>2</sup>
Commerces	Epernay (51)	1 213 m <sup>2</sup>
Commerces	Gemozac (17)	917 m <sup>2</sup>
Commerces	Saint Mandé (94)	70 m <sup>2</sup>
Commerces	Paris (75)	84 m <sup>2</sup>
<b>Autres</b>		<b>259 m<sup>2</sup></b>



### 5 libérations

pour un loyer  
de 433 K€

Typologie	Ville	Surface
Commerce	Montauban (82)	793 m <sup>2</sup>
Bureaux	Paris (75)	251 m <sup>2</sup>
Commerce	Courbevoie (92)	360 m <sup>2</sup>
Commerce	Le Mans (72)	88 m <sup>2</sup>
Commerce	Nantes (44)	37 m <sup>2</sup>

## Les acquisitions du trimestre

Aucune acquisition sur ce trimestre

## Les arbitrages du trimestre



Date d'acquisition	<b>19/06/2017</b>
Typologie	<b>Bureaux</b>
Surface	<b>1 071m<sup>2</sup></b>
Prix net vendeur	<b>7,60 M€</b>

## Les chiffres clés.

au 31/03/2026

**922 €**

Prix de souscription

**829,80 €**

Prix de retrait

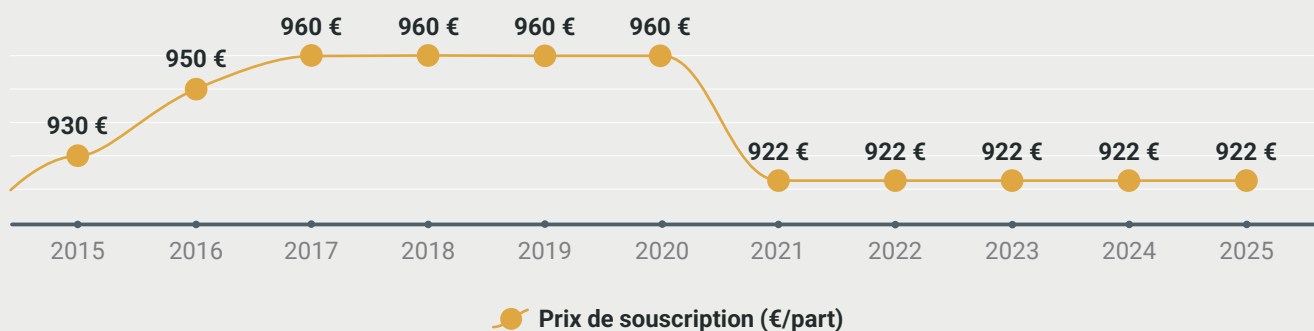
**7 823**

Nombre d'associés

**468 M€**

Capitalisation

### ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION



### VALEUR DE RÉFÉRENCE PAR PART

**au 31/12/2025**

Valeur de réalisation ..... 795,94 €

Valeur de reconstitution ..... 965,93 €

**au 31/12/2025**

Valeur IFI résident ..... 801,30 €

Valeur IFI non-résident ..... 714,82 €

### DÉLAI DE JOUISSANCE



**0 mois**

1<sup>er</sup> jour du mois suivant l'enregistrement de la souscription

### LES MOUVEMENTS DE PARTS

	2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026
Nombre total de parts	508 097	507 150			
Nombre de parts souscrites	453	57			
Retrait en nombre de parts	453	57			
Nombre de parts annulées dans le cadre du fonds de remboursement	0	947			
Parts en attente de retraits	35 705	38 858			

## LES FRAIS

### Commission de souscription

**10 % HT**

du prix de souscription.

### Commission de retrait

**0 %**

### Commission de cession des parts

**200 € HT**

Applicable en cas de cession gré-à-gré ou de mutation à titre gratuit (donation, succession, etc.).

### Commission de gestion

**10 % HT**

Prélevée sur les produits locatifs HT encaissés et sur les produits financiers nets.

### Commission d'investissement

**0 %**

### Commission d'arbitrage des actifs immobiliers

**2,5 % HT**

Du prix de cession net vendeur pour les biens ≤ 2 M€.

**1,5 % HT**

Du prix de cession net vendeur pour les biens > 2 M€.

### Commission de suivi et de pilotage des travaux

**1 % HT**

Du montant HT des travaux éligibles facturés (cf. note d'information)

## Avertissements

Communication à caractère promotionnel. La SCPI est un investissement immobilier long terme, comportant des risques de perte de capital et de liquidité, des risques liés au marché immobilier et à la durabilité (ESG).

La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans.

Le rachat des parts n'est pas garanti et n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes ou de contrepartie à l'achat. La valeur des parts et les revenus distribués peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Le versement des dividendes n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties.

**Pour plus de détails sur les risques, consultez la note d'information de la SCPI, disponible sur le site d'Aestiam.**

## Conditions

### Conditions de souscription

Le prix de souscription est de 922 €, dont 522 € de prime d'émission. La commission de souscription est intégrée dans cette prime.

Le minimum de souscription est fixé à 1 part.

Les parts portent à jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la souscription.

### Conditions de retrait

Conformément aux règles des SCPI à capital variable, chaque associé peut demander le retrait de tout ou partie de ses parts.

Le retrait n'est possible que s'il existe, en face, des souscriptions permettant de compenser la demande. En pratique, la SCPI rembourse les parts dès qu'un nouvel investisseur souscrit un montant équivalent.

Le retrait s'effectue au prix de retrait en vigueur. Un associé ne peut avoir qu'un seul ordre de retrait en cours.

Les demandes doivent être adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'obtenir un accusé de réception. Elles sont inscrites dès réception sur un registre tenu par ordre chronologique et sont exécutées en fonction des souscriptions disponibles.

L'associé perd la jouissance de ses parts le dernier jour du mois précédant la réalisation effective du retrait.

### Conditions de cession

La cession de parts peut également être réalisée de gré à gré entre un vendeur et un acheteur, qui en déterminent librement le prix. Les droits d'enregistrement doivent être réglés au Trésor public, ainsi que les frais de cession applicables.

Le cédant doit notifier la cession à Aestiam et fournir la preuve du règlement des droits d'enregistrement. Une fois le dossier complet reçu et l'agrément validé, Aestiam procède au transfert de propriété sur le registre des associés.

En cas de suspension de la variabilité du capital, les cessions effectuées par confrontation des ordres d'achat et de vente donnent lieu à la perception d'une commission de cession de 5 % HT, calculée sur la valeur de marché des parts. Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

**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.

**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.



[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com) – 01 55 52 53 16 –

Aestiam  
Agora

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

Société de Gestion de Portefeuille : Aestiam - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM - Siège social : 90 rue de Miromesnil, 75008 Paris - SASU au capital de 400 000 € - RCS PARIS n°642 037 162 - Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024.

