

Bulletin trimestriel d'information.

2^{ème} trimestre 2026

N°26-2

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2026 et relatif à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2026

LES CHIFFRES CLÉS

au 30/06/2026

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.

Renforcement locatif de la Galerie Berri-Washington à Paris

Au cours du deuxième trimestre 2026, deux actifs ont été cédés pour un prix total de 1,8 M€. Il s'agit de commerces situés dans des zones stratégiquement secondaires, à Gémozac en Charente-Maritime et à Maillot dans l'Yonne. Pour rappel, la SCPI avait aussi cédé, au cours du premier trimestre, ses bureaux dans une tour du quartier de Montparnasse à Paris. Ces arbitrages s'inscrivent dans la stratégie de gestion active d'Aestiam Agora, pour adapter en permanence la composition du patrimoine aux évolutions du marché immobilier, aux besoins des locataires et aux perspectives de rendement.

La valeur du patrimoine est passée de 468 M€ au 31 décembre 2025 à 454 M€ au 30 juin 2026. La baisse s'explique principalement par les cessions réalisées au 1^{er} semestre 2026. A périmètre constant, la valeur du patrimoine est en légère baisse (-0,78 %), ce qui montre la résilience du patrimoine dans un contexte de hausse des taux d'intérêts.

D'un point de vue locatif, il est à noter le départ d'un locataire, une enseigne de supermarché, d'un actif situé à Lyon dans le quartier de la Guillotière. Des négociations sont en cours avec un nouveau locataire. Surtout, deux baux ont été signés sur des cellules commerciales de la galerie Berri-Washington, près des Champs-Élysées à Paris. Après l'éviction d'un important locataire en situation d'impayés, l'installation du locataire « Cité Immersive » qui attire un public familial et la signature de nouveaux baux avec des restaurants, la situation locative de la galerie s'améliore significativement.

Laurent LE

Président

Source : Aestiam



ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

Assemblée Générale

Le 18 juin dernier, les associés de la SCPI Aestiam Agora ont été convoqués en Assemblée Générale Ordinaire. **Nous vous informons que toutes les résolutions, notamment celles relatives aux comptes et à l'affectation du résultat 2025 ont été approuvées à une large majorité.**

Par ailleurs, sur 26 associés ayant fait acte de candidature en qualité de membre du Conseil de Surveillance, **les associés ont élu 8 membres.** Le Conseil de Surveillance est donc composé de M. Pierre ALZON, Sté SNRT représentée par Mme Alice CHUPIN, MMA VIE représentée par M. Arthur

de CLAUSADE, M. Michel ROLAND, M. Antoine BATTISTELLI, M. Eric SCHWARTZ, SARL PROJEC représentée par M. Jean-Pierre PROCUREUR et M. Bertrand DE GELOES.

Changement d'adresse

Depuis le 6 juillet, la société de gestion a transféré ses locaux au **5 rue Cadet, 75009 Paris**. Toute correspondance écrite devra désormais être adressée à cette nouvelle adresse.

Les chiffres clés.

au 30/06/2026

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 2^{ème} trimestre 2026

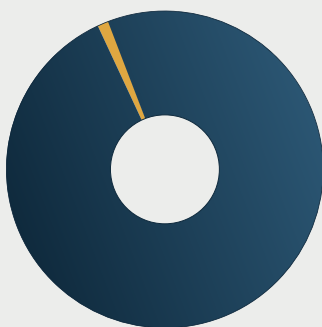
10,02 €

● **9,81 €**

Dividende net

● **0,21 €**

Fiscalité Europe



Date de versement :

Perçu le 25/07/2026

HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS

Dividende brut (€/part) :

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

8,91 €

10,02 €

-

-

← Distribution brute en 2026 : 18,93 € →

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

10,02 €

10,02 €

10,02 €

11,40 €

← Distribution brute en 2025 : 41,46 € →

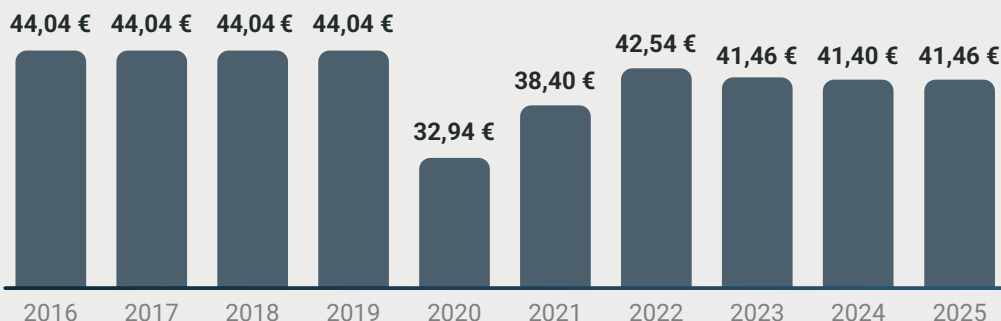
L'ENDETTEMENT



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 30/06/2026

454 M€

Valeur d'expertise

191

Biens immobiliers

262

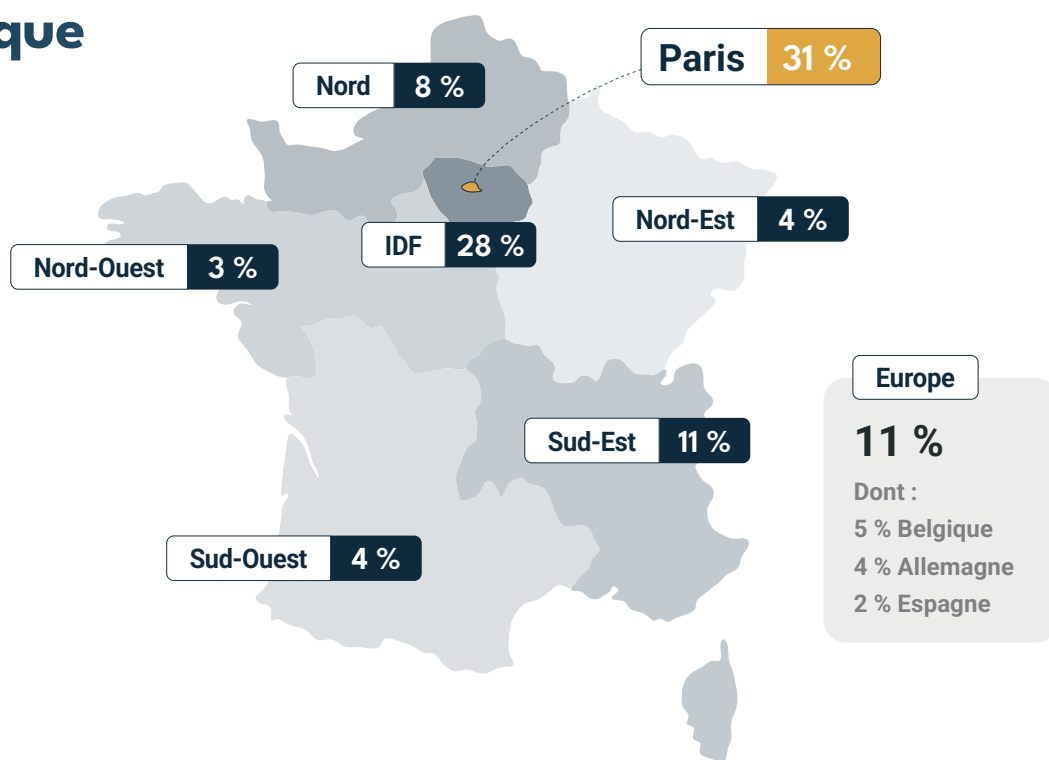
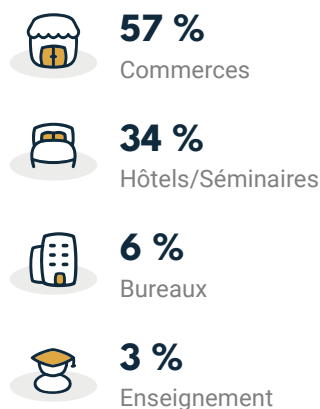
Locataires

6,99 M€

Loyer quittancé
du trimestre

Répartition sectorielle et géographique

% de la valeur vénale des actifs



WALB

3,23 ans

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

WALT

4,55 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

90,91 %

9,09 %

- 88,41 %** de locaux occupés
- 1,75 %** de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,06 %** de locaux vacants sous promesse de vente
- 0,69 %** de locaux vacants en restructuration
- 9,09 %** de locaux vacants en recherche de locataire

LES MOUVEMENTS LOCATIFS



3 relocations

pour un loyer
de 152 K€

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Paris (75)	165 m ²
Commerces	Paris (75)	86 m ²
Commerces	Charenton (94)	135 m ²



5 libérations

pour un loyer
de 364 K€

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Lyon (69)	904 m ²
Commerces	Boulogne Billancourt (92)	152 m ²
Commerces	Charenton (94)	135 m ²
Commerces	Toulouse (31)	41 m ²
Commerces	Saint-Victoret (13)	42 m ²

Les acquisitions du trimestre

Aucune acquisition sur ce trimestre

Les arbitrages du trimestre

Gémozac

Date d'acquisition	30/04/2013
Typologie	Commerces
Surface	1 224 m ²
Prix net vendeur	0,80 M€

Maillot

Date d'acquisition	19/06/2017
Typologie	Commerces
Surface	4 823 m ²
Prix net vendeur	1,00 M€

Les chiffres clés. au 30/06/2026

922 €

Prix de souscription

829,80 €

Prix de retrait

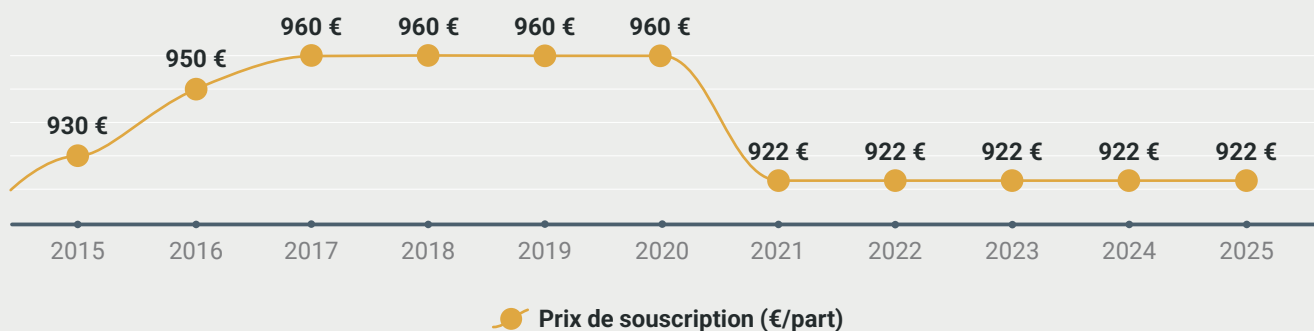
7 820

Nombre d'associés

467 M€

Capitalisation

ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION



VALEUR DE RÉFÉRENCE PAR PART

au 30/06/2026

Valeur de réalisation 786,95 €

Valeur de reconstitution 953,88 €

au 31/12/2025

Valeur IFI résident 801,30 €

Valeur IFI non-résident 714,82 €

DÉLAI DE JOUISSANCE



0 mois

1^{er} 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	506 562		
Nombre de parts souscrites	453	57	0		
Retrait en nombre de parts	453	57	0		
Nombre de parts annulées dans le cadre du fonds de remboursement	0	947	588		
Parts en attente de retraits	35 705	38 858	41 604		

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^{er} 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

scpi@aestiam.com – 01 55 52 53 16 –

Aestiam
Agora

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) - Siège social : 5 rue Cadet, 75009 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 : 5 rue Cadet, 75009 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.

