

Bulletin trimestriel d'information.

3ème trimestre 2026 **N°26-3**

Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026 et relatif à la période du 1er juillet au 30 septembre 2026.

LES CHIFFRES CLÉS

au 30/09/2026

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.

Madame, Monsieur,

Au cours du 3ème trimestre 2026, Aestiam Agora a poursuivi sa stratégie d'arbitrage avec deux nouvelles cessions réalisées pour un montant total de 2,35 M€, générant une plus-value cumulée de près de 103 % par rapport à leur valeur nette comptable totale.

Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie de gestion active d'Aestiam Agora, visant à adapter son patrimoine aux évolutions du marché immobilier et aux nouveaux usages. Les produits de ces cessions permettront d'anticiper l'échéance d'un emprunt bancaire au deuxième trimestre 2027, tout en préservant la possibilité d'un refinancement selon les conditions de marché.

Sur le plan locatif, la galerie commerciale Berri-Washington, située à proximité des Champs-Élysées à Paris, poursuit sa transformation. Après plusieurs opérations de restructuration locative, la galerie retrouve progressivement son attractivité. L'installation du locataire "Cité Immersive" qui attire un public familial autour des Fables de La Fontaine, contribue à cette nouvelle dynamique. Quatre autres baux ont également été signés au cours du trimestre. En parallèle, cinq départs locatifs ont été enregistrés.

Concernant le marché des parts, la liquidité des parts demeure un point de vigilance important pour la SCPI.

Enfin, l'acompte de distribution du troisième trimestre s'établit à 8,94 € par part, en baisse par rapport au trimestre précédent. Cette évolution s'explique notamment par le passage en perte de créances relatives au locataire hôtelier NEHO, dont les difficultés affectent la SCPI depuis plusieurs années.

Raphaël SERRAT
Directeur Stratégie & Investisseurs



Source : Aestiam

ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

Vous souhaitez parrainer un proche ?

Jusqu'au 31 décembre 2026, Aestiam propose un programme de parrainage permettant à votre filleul de bénéficier d'une prime de 5 % du montant de sa première souscription éligible à l'une de nos SCPI. En tant que parrain, vous percevez également une prime de 3 % du montant investi par votre filleul. À titre d'exemple, pour une souscription de 10 000 €, votre filleul reçoit 500 € et vous percevez 300 €.

Retrouvez les conditions de l'offre et les modalités de participation sur www.aestiam.com/parrainage.

Investir en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Les revenus et la valeur des parts ne sont pas garantis.

Performances & Distribution.

Aestiam Agora — T3 2026

Les chiffres clés.

au 30/09/2026

7,87 %
Taux de Rendement Interne sur 20 ans

4,50 %
Performance Globale Annuelle 2025

4,50 %
Taux de Distribution 2025

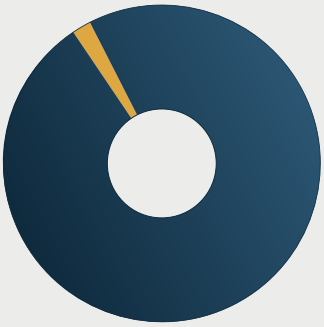
19 jours
De report à nouveau

DISTRIBUTION DU TRIMESTRE

Dividende brut par part au 3ème trimestre 2026

8,94 €

- **8,79 €** Dividende net
- **0,15 €** Fiscalité Europe



Date de versement :

Perçu le 25/10/2026

HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS

Dividende brut (€/part) :

1T 2026	2T 2026	3T 2026	4T 2026
8,91 €	10,02 €	8,94 €	-

Distribution brute en 2026 : **27,87 €**

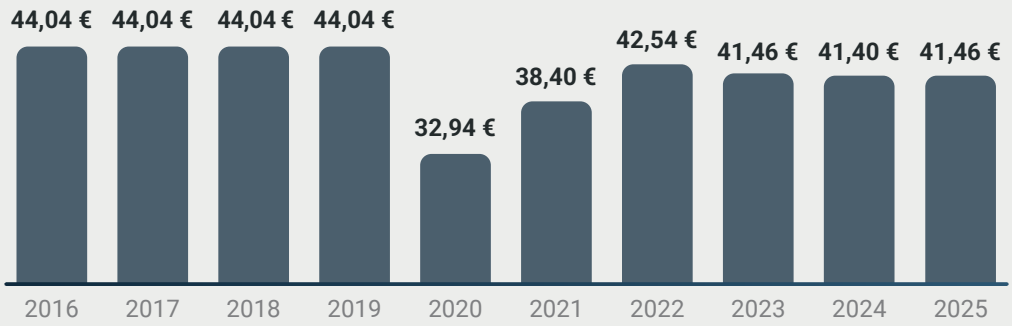
1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025
10,02 €	10,02€	10,02 €	11,40 €

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.



Votre patrimoine.

Aestiam Agora

T3 2026

Les chiffres clés.

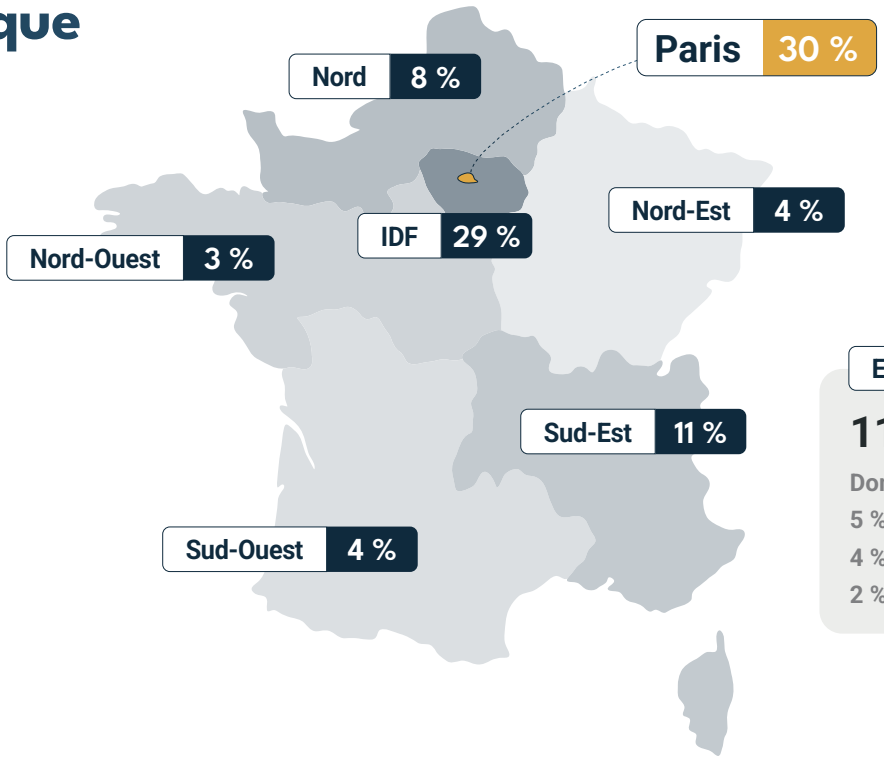
au 30/09/2026

452 M€	189	262	6,99 M€
Valeur d'expertise	Biens immobiliers	Locataires	Loyer quittancé du trimestre

Répartition sectorielle et géographique

% de la valeur vénale des actifs

- **57 %** Commerces
- **34 %** Hôtels/Séminaires
- **6 %** Bureaux
- **3 %** Enseignement



Europe

11 %

Dont :
- 5 % Belgique
- 4 % Allemagne
- 2 % Espagne

WALB

3,23 ans

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

WALT

4,59 ans

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF)

TOF	91,50 %	8,50 %

- **89,18 %** de locaux occupés
- **0,91 %** de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,02 %** de locaux vacants sous promesse de vente
- **1,39 %** de locaux vacants en restructuration
- **8,50 %** de locaux vacants en recherche de locataire

Les mouvements.

LES MOUVEMENTS LOCATIFS

5 relocations
pour un loyer
de 529 K€

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Paris (75)	1 364 m²
Commerces	Charenton (94)	144 m²
Commerces	Paris (75)	86 m²
Commerces	Saint-Victoret (13)	126 m²
Commerces	Le Mans (72)	93 m²

5 libérations
pour un loyer
de 521 K€

Typologie	Ville	Surface
Commerces	Paris (75)	1 364 m²
Commerces	Grenoble (38)	164 m²
Local	Paris (75)	81 m²
Commerces	Charenton (94)	68 m²
Commerces	Saumur (49)	42 m²

Les acquisitions du trimestre

Aucune acquisition sur ce trimestre

Les arbitrages du trimestre



Date d'acquisition	**25/06/2008**
Typologie	**Bureaux**
Surface	**115 m²**
Prix net vendeur	**1,25 M€**



Date d'acquisition	**04/02/1999**
Typologie	**Bureaux**
Surface	**126 m²**
Prix net vendeur	**1,10 M€**

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Le marché des parts.

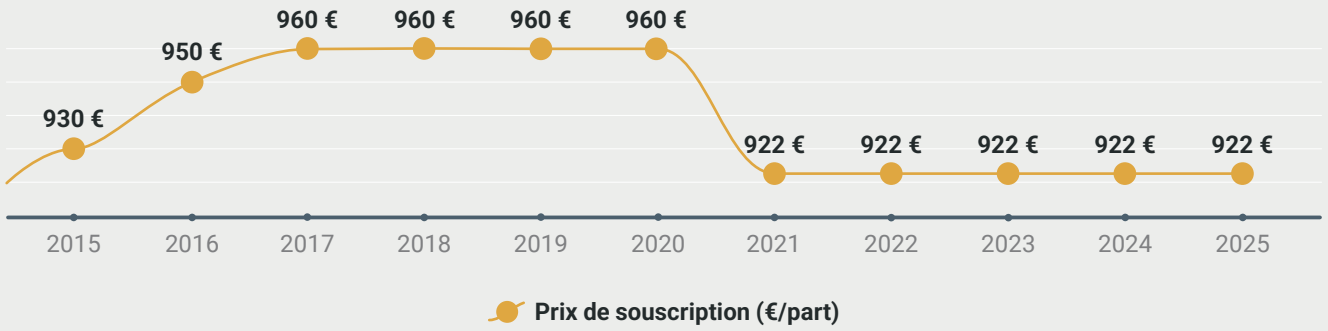
Aestiam Agora — T3 2026

Les chiffres clés.

au 30/09/2026

922 €	829,80 €	7 840	467 M€
Prix de souscription	Prix de retrait	Nombre d'associés	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

1er 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	506 562	
Nombre de parts souscrites	453	57	0	0	
Retrait en nombre de parts	453	57	0	0	
Nombre de parts annulées dans le cadre du fonds de remboursement	0	947	588	0	
Parts en attente de retraits	35 705	38 858	41 604	45 192	

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Frais et conditions.

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 1er 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.