

# SCPI AEW COMMERCES EUROPE



**SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION**  
**ANALYSE : 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025**

SCPI A PRÉPONDÉRANCE  
COMMERCES  
À CAPITAL VARIABLE

## L'ESSENTIEL AU 30/09/2025

32 930 associés  
8 163 964 parts

PRIX DE SOUCRIPTION  
190,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
172,90 €/part

VALEUR DE RÉALISATION au 30/06/2025  
1 296 299 317€ (158,78 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 30/06/2025  
1 513 625 573 € (185,40 €/part)

CAPITALISATION  
1 551 153 160 € au prix de souscription

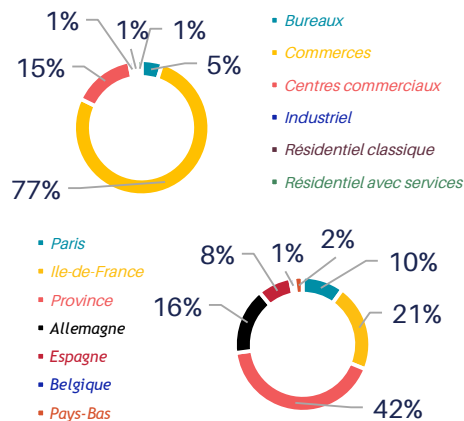
DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2025  
8,42 €/part \*  
8,22 €/part \*\*

TAUX DE DISTRIBUTION  
PRÉVISIONNEL 2025  
4,43% \*

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
91,72% (trimestriel)

\* Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés  
\*\* Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés

**PATRIMOINE (% valeur vénale)**  
Actifs immobiliers détenus en direct : 64%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 36%



## ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

Depuis le 10 juillet 2025, AEW COMMERCES EUROPE bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR.

Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG) dans les processus d'investissement et de gestion, avec l'objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

Pour plus de détails, veuillez vous reporter au point « INTRODUCTION /Politique d'investissement immobilier » de la Note d'information de la SCPI consultable sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

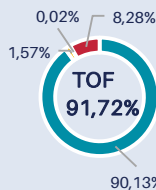


Parc commercial Alcora Plaza (Madrid / Espagne)  
© AEW

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

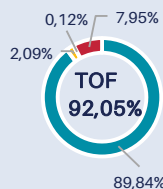
### Taux d'occupation financier

3<sup>e</sup> trimestre 2025



- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux en travaux ou sous promesse de vente
- Locaux vacants en recherche de locataire

2<sup>e</sup> trimestre 2025



### Arbitrages

- Millau (12) - 150 avenue Georges Brassens - local commercial de 1 823 m<sup>2</sup>, acquis en 2011  
Prix de cession : 2,8 M€

### Investissements

Néant

### Mouvements locatifs

Locations : 2 644 m<sup>2</sup>

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Cannes (06) :                    | 46 m <sup>2</sup>  |
| Lesneven (29) :                  | 620 m <sup>2</sup> |
| Sainte-Eulalie (33) :            | 98 m <sup>2</sup>  |
| Nantes (44) :                    | 247 m <sup>2</sup> |
| Cherbourg (50) :                 | 351 m <sup>2</sup> |
| Nancy (54) :                     | 151 m <sup>2</sup> |
| Lille (59) :                     | 207 m <sup>2</sup> |
| Levallois-Perret (92) :          | 45 m <sup>2</sup>  |
| Sainte-Geneviève-des-Bois (91) : | 835 m <sup>2</sup> |
| Allemagne :                      | 44 m <sup>2</sup>  |

### Taux d'occupation physique

91,15%  
Surface totale du patrimoine : 489 332 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 43 284 m<sup>2</sup>

### Taux d'incidence contentieuse

5,33 %

(3<sup>e</sup> trimestre 2025 - calculé mi-octobre 2025)  
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Libération : 1 933 m<sup>2</sup>

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Paris 9 <sup>e</sup> :       | 37 m <sup>2</sup>  |
| Sainte-Eulalie (33) :        | 607 m <sup>2</sup> |
| Nancy (54) :                 | 352 m <sup>2</sup> |
| Metz (57) :                  | 112 m <sup>2</sup> |
| Lille (59) :                 | 138 m <sup>2</sup> |
| Anglet (64) :                | 278 m <sup>2</sup> |
| Saint-Priest (69) :          | 93 m <sup>2</sup>  |
| Saint-Germain-en-Laye (78) : | 41 m <sup>2</sup>  |
| Nanterre (92) :              | 192 m <sup>2</sup> |
| Allemagne :                  | 83 m <sup>2</sup>  |

Par ailleurs, quatre baux portant sur 2 786 m<sup>2</sup> sur quatre sites ont été renouvelés.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

|                                                             | 2 <sup>ème</sup> semestre<br>2024 | 1 <sup>er</sup> semestre<br>2025 | 3 <sup>ème</sup> trimestre<br>2025 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Nombre d'associés                                           | 32 616                            | 32 831                           | 32 930                             |
| Nombre de parts                                             | 8 163 964                         | 8 163 964                        | 8 163 964                          |
| Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre | 23 824                            | 34 356                           | 17 370                             |
| Souscriptions compensées par des retraits                   | 23 824                            | 34 356                           | 17 370                             |
| Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)            | 211 794                           | 244 968                          | 261 537                            |
| Capital social en euros                                     | 1 306 234 240                     | 1 306 234 240                    | 1 306 234 240                      |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros    | 1 523 788 624                     | 1 523 788 624                    | 1 523 788 624                      |

REVENUS DISTRIBUÉS

|                                                                                                            | 1 <sup>er</sup> trimestre<br>2025 | 2 <sup>ème</sup> trimestre<br>2025 | 3 <sup>ème</sup> trimestre<br>2025 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Acompte mis en paiement le                                                                                 | 24/04/2025                        | 24/07/2025                         | 22/10/2025                         |
| Acompte par part <sup>(1)</sup>                                                                            | 2,04 €                            | 2,04 €                             | 2,04 €                             |
| Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>                                                          | 2,03 €                            | 2,03 €                             | 2,04 €                             |
| Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers | 2,03 €                            | 2,03 €                             | 2,03 €                             |

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de sources étrangères payés par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.

(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.

(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

Compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites et des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, le calcul de l'acompte après prélèvements indiqué ci-contre pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

| TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI) |        |
|-----------------------------------|--------|
| TRI 5 ans (2019-2024)             | 0,26 % |
| TRI 10 ans (2014-2024)            | 3,08 % |
| TRI 15 ans (2009-2024)            | 4,00 % |

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

| VARIATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION |          |
|-----------------------------------|----------|
| Prix de la part au 31/12/2024     | 190,00 € |
| Prix de la part au 30/09/2025     | 190,00 € |
| Variation du prix de souscription | 0,00 %   |

| TAUX DE DISTRIBUTION                  |       |
|---------------------------------------|-------|
| Taux de distribution 2025 (prévision) | 4,43% |

Les éventuels crédits d'impôts sur les revenus fonciers espagnols et allemands s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

AEW COMMERCES EUROPE  
Société civile de placement immobilier  
à capital variable  
500 156 229 RCS PARIS  
Siège social: 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°23-08 en date du 25/08/2023.

Société de gestion : AEW  
Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros  
Agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».  
329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France- - 75013 PARIS  
Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France- - 75013 PARIS  
Relation commerciale : 01 78 40 33 03  
[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

