

SCPI AEW PARIS COMMERCES

BULLETIN SEMESTRIEL N°2

ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 31 DECEMBRE 2025 • VALIDITÉ : 1^{er} SEMESTRE 2026

SCPI A PREPONDERANCE
COMMERCES A CAPITAL FIXE

ÉDITORIAL par Antoine BARBIER, Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Reflète de la qualité des actifs de votre patrimoine, son estimation en fin d'année, qui avoisine 335 M€, est en progression à périmètre constant de +1,5%. Il est réparti sur 246 sites et près de 68 700 m², et compte 351 baux.

Toujours en fin d'année, AEW PARIS COMMERCES n'est engagée sur aucun emprunt bancaire, et présente un surinvestissement de 7,7 M€ compte tenu de quatre arbitrages défensifs opérés durant l'année. Parallèlement, un investissement dans un commerce en pied d'immeuble, situé dans une artère commerçante parisienne de premier plan, est sous promesse et devrait être concrétisé au 1^{er} trimestre 2026.

L'activité locative est restée active, avec 2 532 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2025 : 1 884 m² de nouveaux baux ont été concrétisés et 648 m² de renouvellements sécurisés. Elle fait ressortir un solde négatif de 110 m² entre les libérations et les relocations, soit 0,2% de la surface. Le taux d'occupation financier qui se maintient à un bon niveau, supérieur à 95% en moyenne sur l'année, se traduit par un résultat stable et une distribution en hausse par rapport à 2024 (voir rubrique « À la Une »).

Sur le marché secondaire organisé, le dernier prix acquéreur de la part s'est fixé à 300,99 €, en décote de -23% avec la nouvelle valeur de reconstitution calculée au 31 décembre. Le niveau de ce prix acquéreur permet d'envisager un taux de distribution prévisionnel 2026 élevé ainsi qu'un potentiel ultérieur de revalorisation.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le climat économique en France s'améliore légèrement en fin d'année, avec un PIB en hausse de 0,5% au quatrième trimestre, tandis que l'inflation ralentit à 0,9% en décembre. La croissance continuera d'être modérée en 2026, avec une progression attendue de 0,8% après une estimation à 0,9% pour 2025. Néanmoins, l'incertitude politique persistante et une dette publique qui dépasse 117% du PIB compliquent les perspectives.

Le marché de l'investissement en immobilier professionnel (bureaux, commerces, logistique, ...) en France présente un bilan annuel contrasté. Si les montants investis atteignent 25,8 Mds€ contre 18 Mds€ en 2024,

près de 20% de ce total provient de seulement cinq très grosses transactions, avec une nette accélération des transactions dans le courant du dernier trimestre. En dehors de ces opérations exceptionnelles, l'activité est au ralenti, freinée par le climat politique et économique incertain qui pousse les investisseurs à la prudence.

Les taux de rendements des actifs prime, et notamment des locaux de commerces, restent globalement stables : 4,5% pour les commerces pieds d'immeubles, 5,75% pour les retails parks et 5,50% pour les centres commerciaux. Cela montre que la valeur des actifs de qualité résiste bien.

Toujours en ce qui concerne les

commerces, les loyers des meilleures rues et des centres commerciaux n'ont pas connu de grands changements, apportant une certaine visibilité aux enseignes. Cette stabilité intervient alors que les ménages se montrent eux-mêmes prudents dans leurs dépenses, préférant épargner.

En résumé, l'économie française montre une légère amélioration mais demeure fragilisée par l'endettement public et l'incertitude politique. Le marché immobilier bénéficie d'une stabilisation des loyers et des volumes, mais les conditions de financement restent restrictives et les perspectives de 2026 restent prudentes.

À LA UNE CE SEMESTRE

7,61%

La distribution annuelle 2025 a été fixée à 18,48 € par part, en progression de 1,5% par rapport à 2024 et à son plus haut niveau depuis 2015.

Sur la base de cette distribution et du prix acquéreur moyen 2024, le taux de distribution 2025 d'AEW PARIS COMMERCES s'établit ainsi à 6,28%. Par ailleurs, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) toujours solides, à 4,3 mois de distribution courante en fin d'année.

La performance Globale Annuelle est un nouvel indicateur de performance destiné à améliorer la comparabilité des SCPI. Cet indicateur, qui, dans le cas de votre SCPI, additionne sur une période donnée le taux de distribution et la variation du prix acquéreur moyen, s'établit à 7,61% pour l'année 2025.

L'objectif 2026 prévoit une distribution par part en légère progression (18,60 €), soit un taux de distribution prévisionnel 2026 encore supérieur à 6%.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2025

6 401 associés
1 019 778 parts

VALEUR DE REALISATION au 31/12/2025
334 100 447 € (327,62 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 31/12/2025
400 896 131 € (393,12 €/part)

MARCHE SECONDAIRE
Prix d'exécution : 272,64 €
Parts en attente de vente : 0,17%

CAPITALISATION
306 942 980 € au dernier prix acquéreur

TAUX DE DISTRIBUTION 2025
6,28% soit 18,48 €* /part

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025
7,61%

TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2026
6,23% soit 18,60 €* /part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
95,37 % (4^{ème} trimestre)

PATRIMOINE (% valeur venale)
Actifs immobiliers détenus en direct : 100%



Commerces 96%
Centre-commerciaux 4%

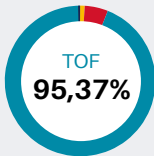


Paris 64%
Ile-de-France 34%
Province 2%

*Avant et après fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés.

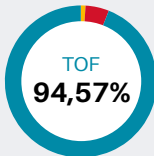
ÉVOLUTION
DU
PATRIMOINE

Taux d'occupation
financier
4^{ème} trimestre 2025



Locaux occupés : 94,28%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 0,99%
Vacants en travaux ou sous promesse de vente 0,10%
Locaux vacants en recherche de locataire 4,63%

3^{ème} trimestre 2025



Locaux occupés : 93,04%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 1,53%
Locaux vacants en recherche de locataire 5,43%

Arbitrages
Paris 11^{ème} – 109, boulevard Richard Lenoir – local commercial de 49 m² vacant, acquis en 2007.
Prix de cession : 0,35 M€

Investissements
Néant

Taux d'occupation physique
93,05 %
Surface totale du patrimoine : 68 693 m²
Surfaces vacantes : 4 772 m²

Mouvements locatifs
Locations : 1 160 m²

Paris (1 ^{er}) Turbigo :	154 m ²
Paris (2 ^e) Maris Stuart :	25 m ²
Paris (6 ^e) Buci :	20 m ²
Paris (17 ^e) Levis :	44 m ²
Paris (10 ^e) Saint-Denis :	123 m ²
Paris (16 ^e) Hugo :	45 m ²
Paris (19 ^e) Archereau :	55 m ²
Saint-Germain-en-Laye (78) :	110 m ²
Boulogne-Billancourt (92) :	286 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	95 m ²
Nogent-sur-Marne (94) :	167 m ²
Villejuif (94) :	36 m ²

Libérations : 1 310 m²

Paris (1 ^{er}) Turbigo :	154 m ²
Paris (6 ^e) Buci :	20 m ²
Paris (6 ^e) Dauphine :	110 m ²
Paris (17 ^e) Levis :	44 m ²
Paris (16 ^e) Gustave Courbet :	47 m ²
Paris (16 ^e) Hugo :	465 m ²
Paris (16 ^e) Pompe :	91 m ²
Paris (19 ^e) Archereau :	55 m ²
Paris (20 ^e) Ménilmontant :	122 m ²
Saint-Germain-en-Laye (78) :	69 m ²
Sèvres (92) :	32 m ²
Maisons-Alfort Jaurès (94) :	62 m ²
Maisons-Alfort République (94) :	39 m ²

Par ailleurs, un bail portant sur 25 m² sur un site a été renouvelé.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Créances douteuses
Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2025 s'établit à 1,05% contre 4,79 % au 31/12/2024. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trim. 2025	2 ^{ème} trim. 2025	3 ^{ème} trim. 2025	4 ^{ème} trim. 2025
Acompte mis en paiement le	22/04/2025	17/07/2025	15/10/2025	19/01/2026
Acompte par part	4,56 €	4,56 €	4,56 €	4,80 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	4,55 €	4,55 €	4,55 €	4,80 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	4,53 €	4,54 €	4,54 €	4,79 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.
(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source) multiplié par le nombre de parts en jouissance que vous détenez. Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.
Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin avril 2026.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

INDICATEURS DE PERFORMANCE Taux de rentabilité interne (TRI) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

TRI 5 ans (2020-2025)	5,19%
TRI 10 ans (2015-2025)	2,64%
TRI 15 ans (2010-2025)	4,27%

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, le prix d'exécution constaté au terme de la période (avant 2022 valeurs ACTIPIERRE 3).

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025	6,28%
Taux de distribution 2026 (prévision)	6,23%

Le taux de distribution pour une année N d'AEW PARIS COMMERCES se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) par la SCPI pour le compte de l'associé,
- et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année N-1.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

Taux de distribution 2025	6,28%
Variation du prix acquéreur moyen 2025/2024	1,33%
Performance globale annuelle 2025	7,61%

La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N (moyenne des prix de parts acquéreurs constatés sur le marché secondaire organisé, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs).

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (prix d'exécution).

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
29/10/2025	1 304	270,00 €	298,08 €
26/11/2025	1 038	270,00 €	298,08 €
30/12/2025	1 092	272,64 €	300,99 €

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acquéreur est le prix d'exécution majoré des droits et frais.

L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et des parts échangées est disponible sur le site www.aewpatrimoine.com.

Date de confrontation	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
25/06/2025	384	2 513
24/09/2025	423	1 014
30/12/2025	423	1 290

Au cours du semestre, 82 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 22 817 €.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Vendredi 23 janvier 2026 avant 16h	Mercredi 28 janvier 2026
Vendredi 20 février 2026 avant 16h	Mercredi 25 février 2026
Vendredi 20 mars 2026 avant 16h	Mercredi 25 mars 2026
Vendredi 24 avril 2026 avant 16h	Mercredi 29 avril 2026

Modalités d'acquisition et de cession des parts sur le marché secondaire

Les transactions sont susceptibles d'être réalisées selon l'une ou l'autre des deux modalités suivantes : soit au prix d'exécution avec intervention de la société de gestion, soit par cession directe entre vendeurs et acheteurs.

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient ; les parts acquises entrent en jouissance le premier jour du trimestre civil au cours duquel elles ont été souscrites.

ACQUISITION ET CESSIION DE PARTS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le fonctionnement du marché secondaire, les informations réglementaires ainsi que les mandats d'achat ou de vente sur le marché secondaire sont disponibles sur le site internet www.aewpatrimoine.com ou directement auprès des services de AEW.

Le prix d'exécution est établi le dernier mercredi du mois, la veille en cas de jour férié ; les ordres sont exécutés à ce seul prix, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Les ordres doivent mentionner le prix souhaité : à l'achat, le prix limite maximum tous frais compris, et à la vente, le prix limite minimum vendeur. Pour être enregistrés, les originaux des ordres doivent être réceptionnés par AEW au plus tard le vendredi ouvré précédant la confrontation à 16 heures, à défaut, les ordres seront enregistrés pour la confrontation suivante. Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par AEW.

Conformément à la faculté offerte par l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une couverture égale au montant total du prix d'achat est demandée pour tout ordre d'achat ; elle est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises. La couverture doit être effectuée par virement visible sur le compte de la SCPI AEW PARIS COMMERCES au plus tard à 16h00 le vendredi ouvré précédant la date de confrontation.

Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soule, est effectué dans un délai maximal de 20 jours à compter du dernier jour du mois de la dernière confrontation.

Il est toujours possible de modifier votre ordre en retournant le formulaire d'annulation - modification de votre ordre, disponible sur simple demande auprès de AEW ou sur le site internet.

Le total des frais d'achat sur le marché secondaire organisé est de 10,40 % TTC (5 % de droits d'enregistrement + 5,40 % de commission).

CESSION DIRECTE ENTRE VENDEURS ET ACHETEURS

Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés (cession dite « de gré à gré »). Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 156,00 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

FISCALITE

📌 Déclaration des revenus 2025

AEW vous adressera mi-avril 2026 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI

notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée fin février sur le site internet d'AEW.

VIE SOCIALE

📌 Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2026, 12 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de votre SCPI. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre

candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2026.

La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2026). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II » (MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).

AEW ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amené à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales

et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.

CLIENTS NON-RÉSIDENTS

L'acquisition de parts de la SCPI AEW PARIS COMMERCES n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Les informations relatives à la SCPI AEW PARIS COMMERCES publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

RÉGLEMENTATION RGPD – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable.

Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante :

AEW – DPO – 43 avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS
ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW PATRIMOINE COMMERCES

Société civile de placement immobilier au capital de 155 516 145 euros
SCPI à capital fixe
381 201 268 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°25-21 en date du 16/12/2025.

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

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

Société de gestion

