

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION
ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 31 MARS 2026
**SCPI A PRÉPONDÉRANCE
COMMERCES
À CAPITAL FIXE**

L'ESSENTIEL AU 31/03/2026

6 415 associés
1 019 778 parts

MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : 274,46 €
Parts en attente de vente : 0,16%

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

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

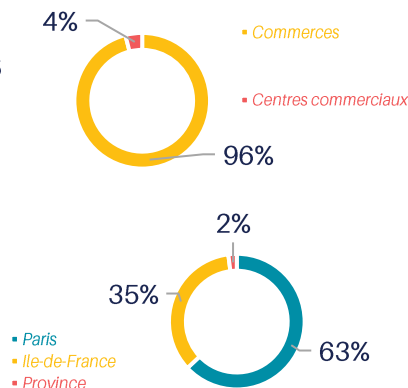
CAPITALISATION
308 992 734 € au dernier prix acquéreur

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

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025
7,61%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
95,61% (trimestriel)

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



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

ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

Le 23 mars 2026, AEW PARIS COMMERCES a procédé à l'acquisition d'une boutique de pied d'immeuble située au 20 rue Tronchet (75008), au cœur d'un axe commercial établi du centre de Paris, entre les Grands Magasins haussmanniens et l'église de la Madeleine. L'actif, qui s'étend sur environ 200 m² d'espace commercial répartis sur deux niveaux, est loué à une enseigne danoise en plein développement, de mobilier et de design haut de gamme (« Bolia »), qui compte 6 boutiques à Paris et 90 en Europe. Cette acquisition stratégique, financée sur la trésorerie propre, a été négociée pour un prix de 5,9 M€ acte en mains, soit un rendement net immobilier de 5,5%.



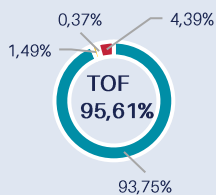
Paris 8^{ème} - 20, rue Tronchet - © AEW

Par ailleurs, AEW PARIS COMMERCES a été distinguée par le magazine Gestion de Fortune dans le cadre des "Victoires de la Pierre Papier 2026" en obtenant pour la deuxième année consécutive "La Victoire de la Pierre Papier" des SCPI à capital fixe toutes catégories d'actifs confondues.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

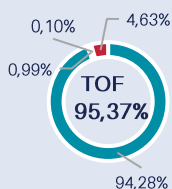
Taux d'occupation financier

1^{er} trimestre 2026



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

4^{ème} trimestre 2025



Investissements

- Paris 8^{ème} - 20 rue Tronchet - commerce de 291 m² - 5,9 M€ (23/03/2026).

Arbitrages

- Paris 10^{ème} - 12 rue du château Landon - local commercial vacant de 50 m² vacants, acquis en 1987.
Prix de cession : 0,24 M€.

Mouvements locatifs

Locations : 523 m²

Paris (06) Dauphine :	110 m ²
Paris (16) Victor Hugo :	275 m ²
Paris (16) Gustave Courbet :	47 m ²
Paris (16) Pompe :	91 m ²

Taux d'occupation physique

94,86%
Surface totale du patrimoine : 67 860 m²
Surfaces vacantes : 3 487 m²

Taux d'incidence contentieuse

2,14%
(1^{er} trimestre 2026 - calculé mi-avril 2026)
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Libérations : 368 m²

Paris (15) Pasteur :	69 m ²
Evry (91) :	299 m ²

Par ailleurs, trois baux portant sur 693 m² sur trois sites ont été renouvelés.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

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

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

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

TAUX DE DISTRIBUTION	
Taux de distribution 2025	6,28 %

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

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trimestre 2026
Acompte mis en paiement le	22/04/2026
Acompte par part	4,65 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	4,64 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	4,63 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 18,6 %.
(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
28/01/2026	727	272,64 €	300,99 €
25/02/2026	3303	272,64 €	300,99 €
25/03/2026	952	274,46 €	303,00 €

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
30/12/2025	423	1 014
25/03/2026	181	1 405

📅 Calendrier des prochaines confrontations

DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES ORDRES	DATE DE CONFRONTATION
Vendredi 24 avril 2026 avant 16h	Mercredi 29 avril 2026
Vendredi 22 mai 2026 avant 16h	Mercredi 27 mai 2026
Vendredi 19 juin 2026 avant 16h	Mardi 24 juin 2026
Vendredi 24 juillet 2026 avant 16h	Mercredi 29 juillet 2026

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. 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 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°25-24 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

