



RAPPORT ANNUEL

2025

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

AEW PARIS COMMERCES

SCPI À PRÉPONDÉRANCE
COMMERCES



REPUBLIQUE FRANÇAISE



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

■ **Siège social :**

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Présidente

Madame Vanessa ROUX-COLLET

Directeur général délégué

Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

SCPI AEW PARIS COMMERCES

Conseil de surveillance

■ **Président :**

Monsieur Pascal VÉTU

■ **Vice-président :**

Monsieur Olivier PARIS

■ **Secrétaire :**

Monsieur Christian DESMAREST

■ **Membres du Conseil :**

Monsieur Frédéric BODART
Monsieur Sylvain COSSE
Madame Pascale DEVERAUX
Monsieur Christian LADEGAILLERIE
Monsieur François MAILLARD
Monsieur Jean-Pierre MOLIÈRE
Monsieur Gérard MOUGENOT
Monsieur Alexandre MOREL
Monsieur Christian RADIX

Commissaire aux comptes

■ **Titulaire :**

FORVIS-MAZARS SA,
représentée par Monsieur Baptiste KALASZ

Expert externe en évaluation immobilière

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

1	RAPPORT DE GESTION	4
	■ Editorial.....	4
	■ Les données essentielles au 31 décembre 2025.....	6
	■ Le patrimoine immobilier.....	8
	■ Les résultats et la distribution.....	17
	■ Le marché des parts.....	19
2	COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	21
	■ Les comptes.....	21
	■ L'annexe aux comptes annuels.....	24
3	LES AUTRES INFORMATIONS	40
	■ L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices.....	40
	■ Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM ».....	41
	■ Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie ».....	42
4	ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW	43
5	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	44
6	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	47
	■ Le rapport sur les comptes annuels.....	47
	■ Le rapport spécial sur les conventions réglementées.....	49
7	L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 JUIN 2026	50
	■ Ordre du jour.....	50
	■ Les résolutions.....	50

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW PARIS COMMERCES, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2025.

□ En 2025, l'environnement dans lequel évolue votre SCPI est resté contrasté, encore marqué par la prudence des ménages, mais globalement un peu plus favorable qu'au cours des années précédentes.

Sur le plan économique, la France a connu une croissance faible mais positive, avoisinant 1 %, avec une inflation revenue sous les 1 % en fin d'année. À moyen terme, l'inflation devrait se normaliser autour de 2 %. Ce contexte reste toutefois fragilisé par un climat politique national incertain, un niveau de dette publique élevé et des taux d'intérêt à long terme qui demeurent relativement hauts.

Par ailleurs, au moment de la rédaction du présent rapport, il est encore trop tôt pour discerner les répercussions sur le contexte économique global, et par extension sur les différents marchés immobiliers, du conflit au Moyen-Orient. Ce choc géopolitique semble en effet dépasser son périmètre pour se diffuser, via le marché des hydrocarbures, à l'ensemble de l'économie mondiale, et pourrait entraîner un sursaut de l'inflation et un ralentissement de la croissance.

Le marché de l'immobilier d'entreprise a montré des signes de reprise, avec des volumes d'investissement en hausse sur un an (25,8 Mds€), tirés par cinq grandes transactions qui pèsent pour 20 %. Les investisseurs se concentrent principalement

sur les emplacements les plus recherchés (bureaux dans le quartier central des affaires à Paris, actifs « prime »), tandis que l'activité reste plus limitée en périphérie et en régions, les prix proposés par les vendeurs n'étant pas encore toujours en phase avec les nouvelles conditions de marché.

Les taux de rendement des principaux segments immobiliers (bureaux, commerces, logistique, santé, résidences gérées) se sont globalement stabilisés en 2025 (de 4,25 % à 5,75 %). Cette stabilisation est un élément important pour votre SCPI, car elle contribue à redonner de la visibilité sur la valeur des actifs à moyen terme, après deux ans de forte correction des valeurs, même si les taux obligataires encore élevés limitent pour l'instant le potentiel de revalorisation rapide.

Sur le marché du commerce, les loyers des meilleurs emplacements, tant en pied d'immeuble que dans les grands centres commerciaux, se montrent remarquablement stables depuis plusieurs années dans les principales métropoles (Paris, Lyon, Marseille, Nice). Cette stabilité est un signal de résilience pour les actifs bien situés, soutenus par une fréquentation et une attractivité durables.

L'indice des loyers commerciaux recule légèrement, ce qui allège temporairement la pression locative sur les enseignes. À moyen terme, cet indice devrait revenir vers une évolution modérée, proche de 2 % par an.

Les volumes d'investissement reculent en fin d'année, mais les taux de rendement sur les commerces de qualité restent stables (entre 5,5 % et 6,25 %).

Enfin, la consommation des ménages progresse très faiblement et l'épargne reste élevée, ce qui limite pour l'instant l'élan de la reprise, mais soutient la résilience des actifs les mieux situés et les plus adaptés aux nouveaux usages.

Dans ce contexte, la stratégie de votre SCPI consiste plus que jamais à privilégier la qualité des emplacements, la solidité des locataires et une gestion prudente des loyers. L'acquisition sous promesse en fin d'exercice en est une parfaite illustration : commerce en pied d'immeuble, situé à proximité de la place de la Madeleine et des Grands Magasins du boulevard Haussmann, et loué à une enseigne danoise de mobilier et de décoration intérieure en plein développement.

Cette approche prudente est essentielle pour préserver la résilience du patrimoine et des revenus, et préparer les opportunités de reprise.

□ 2025 marque une amélioration progressive également pour une partie des fonds immobiliers grand public, après deux années difficiles. La collecte nette des SCPI augmente nettement (+29 % sur un an à 4,6 Mds€), tirée par des souscriptions importantes, proche des niveaux pré-crise. Les SCPI diversifiées dominent la collecte brute (65 %), suivies des bureaux (24 %) et des segments sectoriels.

Au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 Mds€, en hausse de 0,6 % sur un an.

Toujours en fin d'année, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Mds€ (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés. Le marché secondaire reste néanmoins actif avec 967 M€ échangés sur l'année (1,1 % de la capitalisation).

Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % en 2025, en hausse de 0,19 point par rapport à 2024. La moitié des véhicules maintiennent ou augmentent leurs distributions ; et l'autre moitié les réduisent d'environ 10 % en moyenne.

La performance globale des SCPI en 2025 est positive (+1,46 %), soutenue par des gains dans les segments diversifiés (+6,3 %), logistique et locaux d'activité (+5,8 %), et commerces (+4,1 %). Les prépondérances santé/éducation et résidentiel affichent des performances négatives en raison de réévaluations de parts.

Quant aux OPCI grand public, ils enregistrent une baisse de collecte (-36 % par rapport à 2024), et une résilience de la performance (+0,9 %). L'actif net total s'établit à 11 Mds€, en repli de 12 % sur l'année.

■ Concernant AEW PARIS COMMERCES, en liaison avec la stratégie d'endettement limité, et compte tenu de l'environnement de taux, aucun investissement n'a été réalisé durant l'exercice.

Toutefois, un investissement dans un commerce en pied d'immeuble, situé dans une artère commerçante parisienne de premier plan, est sous promesse et sera concrétisé fin mars 2026.

Parallèlement, les arbitrages de quatre actifs matures et majoritairement vacants ont été opérés. Si les transactions dégagent de manière consolidée une moins-value nette de 209 k€, elles seront à terme une source d'économies de charges pour la SCPI et elles permettent une réallocation du patrimoine plus qualitative.

■ AEW PARIS COMMERCES présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 7,7 M€ entièrement financé par la mobilisation de la trésorerie courante. Le ratio dettes et autres engagements demeure à 0 % (pour un maximum autorisé de 15 %).

■ Votre patrimoine est estimé à 335 M€ en fin d'année, en reprise cohérente avec le marché de +1,5 % à périmètre constant.

À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

■ Votre SCPI dispose d'un patrimoine réparti sur 246 sites différents, qui avoisine 68 700 m² et compte 351 baux. Composé de murs de commerces, très majoritairement en pieds d'immeubles, il est situé à 63 % à Paris et 98 % en région parisienne. Il s'appuie par ailleurs sur un socle assis sur des loyers issus à plus de la moitié du secteur alimentaire et de la restauration.

■ L'activité locative a été très active, avec 6 389 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2025, soit près de 10 % de la surface totale du patrimoine : 2 293 m² de nouveaux baux ont été concrétisés et 4 096 m² de renouvellements sécurisés. Elle fait ressortir un solde positif avoisinant 200 m² entre les libérations et les relocations effectives en 2025, soit 0,3 % de la surface. Le taux d'occupation financier se maintient à un très bon niveau, à 95 % en moyenne sur l'année.

■ Le résultat de l'année s'élève à 18 771 518 €, soit 18,41 € par part, proche du résultat 2024 (-0,5 %) et en augmentation de 1 % par rapport au résultat de l'exercice 2023.

Le montant distribué en 2025 s'établit à 18,48 € par part, en augmentation de 1,5 % par rapport à l'exercice précédent (18,21 €) et à son plus haut niveau depuis 2015.

Les réserves (report à nouveau) ont été très légèrement sollicitées (0,07 € par part). Elles s'établissent en fin d'exercice à 6,88 € par part et représentent 4,3 mois de dernière distribution courante.

■ Le taux de distribution 2025 s'établit à 6,28 %, nettement supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerces (4,9 %).

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.

■ Sur une plus longue période, les taux de rendement interne (TRI) d'AEW PARIS COMMERCES, s'établissent à 1,71 % sur dix ans, 3,74 % sur quinze ans et 7,78 % sur 20 ans.

■ 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 une revalorisation potentielle ultérieure ainsi qu'un taux de distribution prévisionnel 2025 élevé.

■ Enfin, il faut signaler que votre SCPI a été distinguée trois fois en 2025 :

- pour la seconde année consécutive par le magazine Investissement Conseils dans le cadre des « Pyramides de la gestion de patrimoine », dans la catégorie des SCPI commerces à capital fixe ;

- par le magazine Gestion de Fortune, en obtenant « La Victoire de la Pierre Papier » des SCPI à capital fixe toutes catégories d'actifs confondues (distinction d'ailleurs à nouveau obtenue en 2026) ;

- par le magazine Le Particulier, dans le cadre des « Victoires des SCPI 2025 », en obtenant pour la troisième année consécutive la Victoire d'Or des SCPI investies en commerces. Ces récompenses soulignent la pérennité et la régularité des résultats de votre SCPI, ainsi que ses performances et ses capacités de résilience.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.

LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2025

Chiffres clés

- Année de création : **1991**
- Capital fermé depuis : **2011**
- Terme statutaire : **2090**
- Nombre d'associés : **6 401**
- Nombre de parts : **1 019 778**
- Capital social : **155 516 145 €**
- Capitaux propres : **283 965 832 €**
- Capitaux collectés : **299 947 955 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **0 %**
- Dernier prix d'exécution (prix vendeur) : **272,64 €**
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais : **306 942 980 €**
- Parts en attente de vente : **0,17 %** des parts
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année : **12 676** parts pour **3 781 640 €**

Patrimoine

- Nombre d'immeubles : **246**
- Nombre de baux : **351**
- Surface : **68 693 m²**
- Taux d'occupation financier annuel : **95,14 %**
- Taux d'occupation financier 4^e trimestre 2025 : **95,37 %**

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2025 : **27 363 357 €**
- dont loyers : **21 673 168 €**
- Résultat de l'exercice : **18 771 518 €**
soit 18,41 € par part
- Revenu distribué : **18 845 497 €**
soit 18,48 € par part

Indicateurs de performance

- Taux de rendement interne 5 ans (2020-2025) : **5,19 %**
- Taux de rendement interne 10 ans (2015-2025) : **2,64 %**
- Taux de rendement interne 15 ans (2010-2025) : **4,27 %**
- Taux de rendement interne 20 ans (2005-2025) : **8,08 %**
- Taux de distribution 2025 : **6,28 %**
- Moyenne nationale SCPI à prépondérance Commerces : **4,91 %**
- Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **4,91 %**
- Variation du prix acquéreur moyen 2025 : **1,33 %**
- Moyenne nationale SCPI à prépondérance Commerces : **-0,8 %**
- Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **-3,45 %**
- Performance globale annuelle 2025 : **7,61 %**
- Moyenne nationale SCPI à prépondérance Commerces : **4,14 %**
- Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **1,46 %**



❑ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	283 965 832	278,46	0,08 %
Valeur vénale / expertise	334 737 500	328,25	1,28 %
Valeur de réalisation	334 100 447	327,62	1,41 %
Valeur de reconstitution	400 896 131	393,12	1,86 %

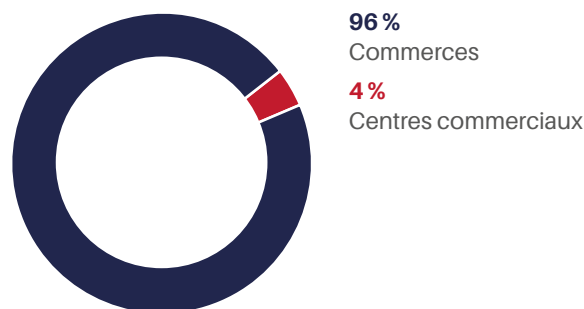
❑ Résultat, revenu et plus-value distribués et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)

2021	16,87	16,80	6,32
2022	18,46	17,40	6,38
2023	18,28	18,00	6,66
2024	18,50	18,21	6,95
2025	18,41	18,48	6,88

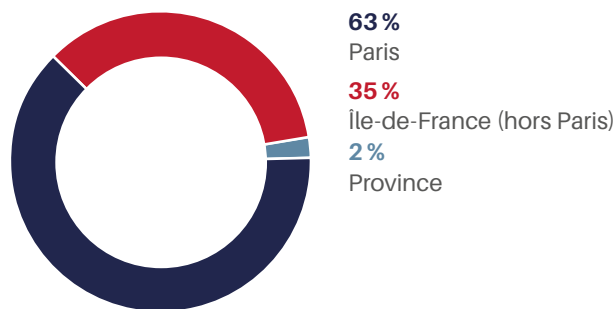
❑ Résultat ❑ Distribution ❑ Report à nouveau

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Au 31 décembre 2025, AEW PARIS COMMERCES détient 246 actifs, totalisant 68 693 m², localisés en valeur vénale à 63 % à Paris, à 35 % en région parisienne et à 2 % en province.



Le patrimoine est quasiment intégralement composé de murs de commerces. Il est à 100 % détenu directement par la SCPI.

Évolution du patrimoine

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

EXERCICES	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)		SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	
2021	0,95	—	-8,75
2022	2,50	—	-10,57
2023	1,50	—	-9,23
2024	1,02	—	-8,21
2025	1,03	—	-7,75
TOTAL	7,00	—	—

Arbitrages

La Société de gestion, en accord avec le Conseil de surveillance, étudie régulièrement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité ou non stratégiques et présente au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être cédés.

Quatre boutiques, vacantes et sans perspectives d'amélioration, ont ainsi été arbitrées durant l'exercice pour un montant total de 1,03 M€.

Courbevoie (92) : 12, rue Baudin – centre commercial Charras

Cet ensemble comprend trois commerces de 512 m², acquis successivement en 1995, 2022 et 2011. Il a été cédé le 28 mars 2025 pour un montant de 680 000 €, inférieur de 20 % au prix de revient comptable (853 714 €) mais supérieur de 36 % à sa dernière expertise.

La transaction fait ainsi ressortir une moins-value comptable nette de 178 789 €, après imputation d'une commission d'arbitrage de 3 392 € et de frais de cession et syndic de 1 683 €.

Paris 11^e : 109, boulevard Richard Lenoir

Ce commerce de 49 m², acquis en 2007, a été cédé le 27 octobre 2025 pour un montant de 352 000 €, inférieur de 7 % au prix de revient comptable (380 000 €) mais supérieur de 10 % à sa dernière expertise.

La transaction fait ainsi ressortir une moins-value comptable nette de 30 185 €, après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 760 € et de frais de cession et syndic de 425 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une moins-value nette de 208 974 € par rapport au prix de revient (-17 %), après imputation d'une commission d'arbitrage sur les cessions de 5 152 € et de frais de cession et syndic de 2 108 €.

Au 31 décembre 2025, compte tenu de ces cessions le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 10 480 156 €, soit 10,28 € par part.

À cette même date, deux actifs partiellement vacants sont sous promesse de vente pour un prix global de 2,5 M€, nettement supérieur aux prix de revient.

Investissements

En début d'année 2025, AEW PARIS COMMERCES était en situation de surinvestissement pour un montant de 8 210 201 €.

La stratégie d'AEW PARIS COMMERCES privilégie les commerces en Île-de-France, qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

Aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice 2025.

Toutefois, à la clôture de l'exercice, un commerce en pied d'immeuble, loué à une enseigne danoise de mobilier et de décoration intérieure en plein développement, est sous promesse pour environ 6 M€. Il est situé dans une artère commerçante parisienne de premier plan, à proximité de la place de la Madeleine et des Grands Magasins du boulevard Haussmann. L'acte d'acquisition définitif sera signé fin mars 2026.

AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales, sociales et de gouvernance revêtent une importance primordiale. AEW, pionnier de l'intégration des critères ESG en immobilier, a souhaité dès 2009 mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

Les PRI des Nations unies constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable. Pour l'année 2025, AEW a de nouveau obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG (Environnement, Social, Gouvernance) en immobilier.

L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	299 947 955	—	299 947 955
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	10 166 259	313 898	10 480 156
- Commissions de souscription	-9 344 480	—	-9 344 480
- Achat d'immeubles	-305 915 807	-1 801 693	-307 717 500
+ Vente d'immeubles	20 084 071	1 948 221	22 032 292
- Frais d'acquisition	-7 437 329	—	-7 437 329
- Divers ⁽¹⁾	-15 710 870	—	-15 710 870
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-8 210 201	460 426	-7 749 775

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

À la fin de l'exercice, compte tenu des cessions de l'exercice, AEW PARIS COMMERCES est en surinvestissement de 7 749 775 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 30 septembre 2020 a donné l'autorisation à la société de recourir à l'emprunt, si nécessaire, aux conditions qu'elle juge convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15 % de la valeur de réalisation de la SCPI (soit un maximum de 49,42 M€ sur la base de la valeur de réalisation du 31 décembre 2024).

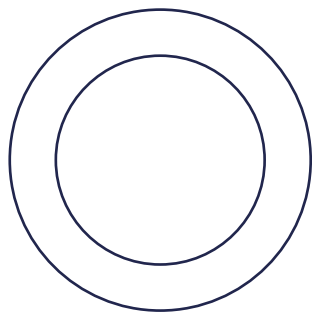
Cette autorisation est consentie jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale. Elle permet d'étudier des dossiers préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de la SCPI dans des délais non contraignants.

Dans ce cadre, la facilité de caisse d'un montant de 10 000 000 € a été reconduite jusqu'au 31 décembre 2025.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante. Ainsi, la faculté d'emprunt n'a pas été utilisée durant l'exercice et aucuns frais n'ont été générés.

Dettes et autres engagements

0 %



**Le ratio dettes
et autres engagements
correspond à la division**

=

des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés)
et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA)

l'actif brut (somme de la valeur de réalisation,
des dettes et des autres engagements)

En l'absence d'endettement bancaire et d'engagements immobiliers, il est de 0 % à la clôture de l'exercice.

▣ Valeurs significatives du patrimoine

La société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 6 juin 2025, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi.

Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), la Société de gestion a arrêté trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait AEW PARIS COMMERCES de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).



Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2025 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	284 607 967
Valeur comptable nette	284 607 967
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	334 737 500

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	284 700 503	—	—
Provisions pour grosses réparations	-92 536	—	—
Autres éléments d'actifs	-642 135	-637 053	-637 053
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	334 737 500	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	361 443 570
Commission de souscription théorique	—	—	40 089 613
Total global	283 965 832	334 100 447	400 896 131
Nombre de parts	1 019 778	1 019 778	1 019 778
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	278,46	327,62	393,12

Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (272,64 €) est inférieur de 17 % à la dernière valeur de réalisation (327,62 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (300,99 €) est inférieur de 23 % à la dernière valeur de reconstitution (393,12 € par part).

Évolution de la valeur de reconstitution et du prix acquéreur au 31 décembre (en €/part sur 10 ans)

2016	382,30	364,32
2017	400,75	364,32
2018	414,07	342,24
2019	429,17	342,24
2020	419,15	288,14
2021	419,61	298,08
2022	417,73	276,00
2023	395,21	312,10
2024	385,93	298,08
2025	393,12	300,99

□ Valeur de reconstitution □ Prix acquéreur

La Société de gestion a sélectionné la société SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargée entre autres de garantir la réalité des actifs

et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

❑ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2025

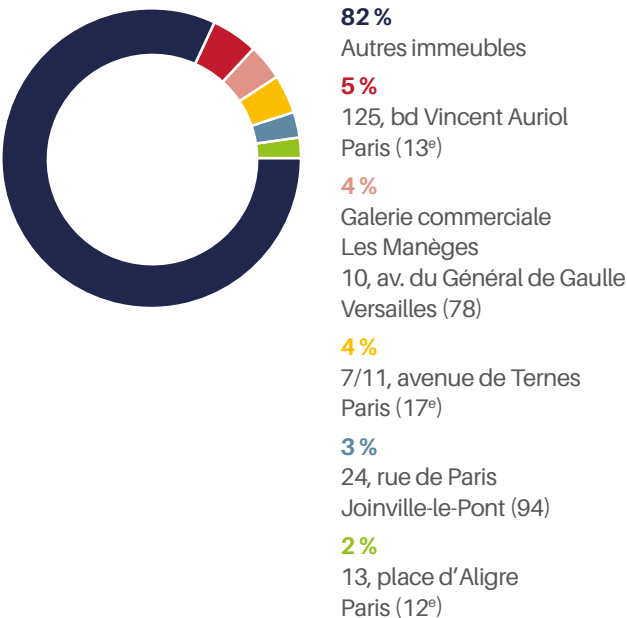
	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Commerces	269 526 095	318 280 000	18	343 669 470	314 847 600	1,1	318 280 000	314 028 600	1,4
Commerces Bureaux	1 883 271	1 690 000	-10	1 825 200	1 616 400	4,6	1 690 000	1 616 400	4,6
Centres commerciaux	14 175 842	14 607 500	3	15 776 100	13 890 000	5,2	14 607 500	13 890 000	5,2
Bureaux	100 000	160 000	60	172 800	164 000	-2,4	160 000	164 000	-2,4
TOTAUX	285 685 208	334 737 500	17	361 443 570	330 518 000	1,3	334 737 500	329 699 000	1,5

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu s'établit à 334,74 M€. Elle enregistre une variation de +1,3 %, à comparer à une variation des valeurs bilantielles de -0,05 %.

À périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions réalisées durant l'année), le patrimoine enregistre une progression de 1,5 % cohérente avec le marché.

❑ Division des risques immobiliers

- Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques :
- 5 actifs sur 246 représentent 18 % de la valeur vénale du patrimoine ;
 - 1 actif représente 5 % de la valeur globale du patrimoine ;
 - 2 actifs représentent chacun 4 % de la valeur globale du patrimoine ;
 - 1 actif représente 3 % de la valeur globale du patrimoine ;
 - 1 actif représente 2 % de la valeur globale du patrimoine ;
 - 241 actifs représentent 82 % de la valeur du patrimoine.



Les commerces pieds d'immeubles, commerces/bureaux et centres commerciaux progressent respectivement de 1,4 %, 4,6 % et 5,2 %.

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 17 % aux prix de revient.

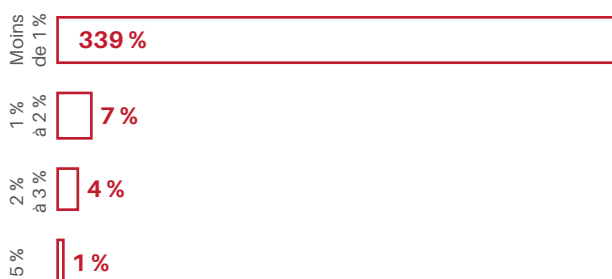
❑ La gestion immobilière

Les loyers quittancés se sont élevés à 21 673 168 € contre 22 273 775 € l'exercice précédent, soit une diminution de 3 % (-601 k€).



□ Division des risques locatifs

Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant HT des loyers HT facturés



Au 31 décembre 2025, la SCPI AEW PARIS COMMERCES compte 351 baux (349 en 2024).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 339 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

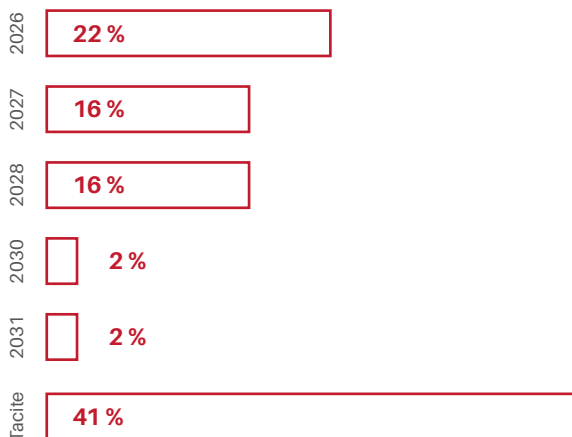
Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 25 % des loyers sur 15 sites. Le principal locataire représente 6 % des loyers, répartis sur 2 baux/sites.

Les 10 baux les plus importants représentent 22 % des loyers.

WALB : 1,3 an

Weight Average Lease Break (WALB) : durée résiduelle moyenne des baux avant une possible résiliation.

Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



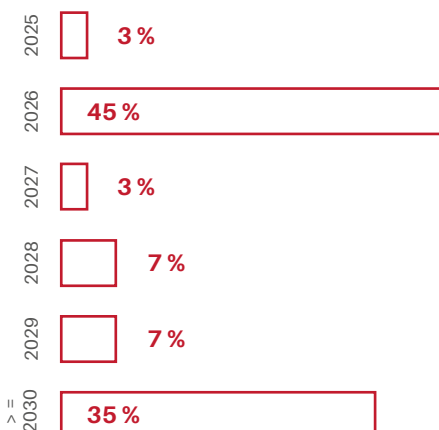
Au 31 décembre 2025 :

- 41 % des loyers en cours sont relatifs à des baux en tacite reconduction durant l'exercice ;
- 38 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2026 et 2027 ;
- 21 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2028 et au-delà.

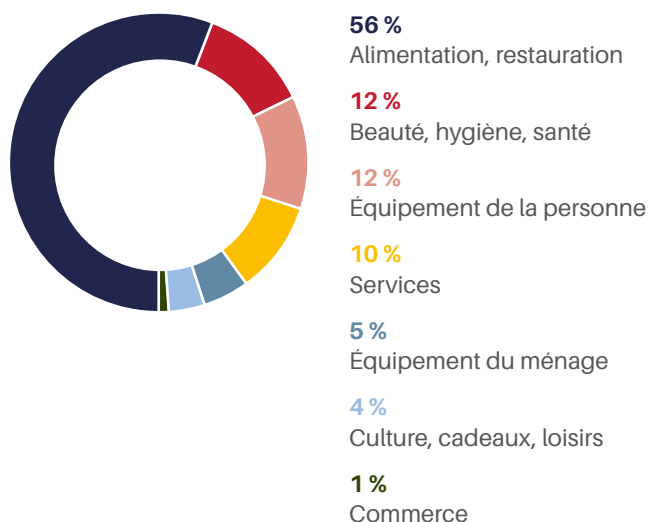
WALT : 3,2 ans

Weight Average Lease Term (WALT) : durée moyenne restante des baux, sans tenir compte de la possibilité de rupture anticipée.

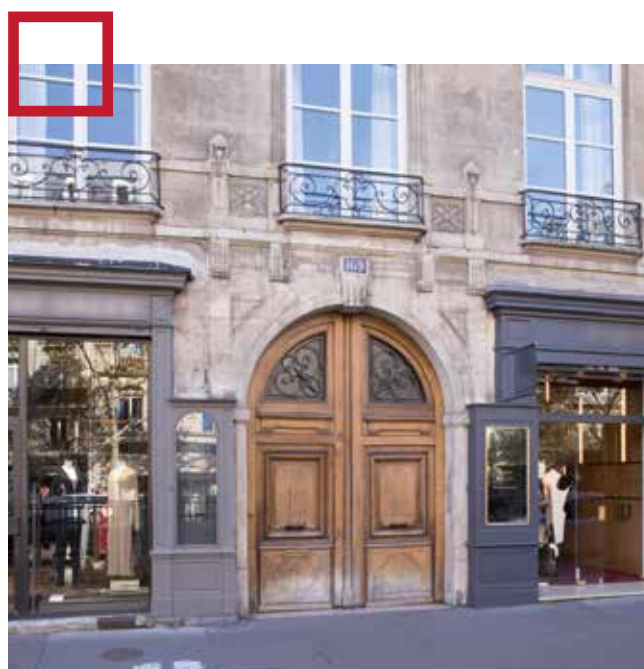
Pourcentage des loyers en fonction de la fin du bail



Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



Le patrimoine s'appuie sur un socle de loyers issus à 56 % du secteur alimentaire et de la restauration.



□ Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

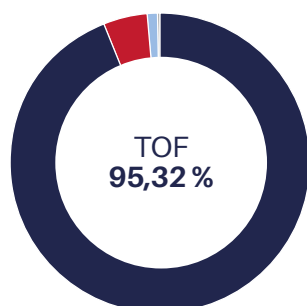
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI AEW PARIS COMMERCES s'établit à 95,37 % au quatrième trimestre 2025, quasi stable par rapport au quatrième trimestre 2024 (95,30 %).

Le taux d'occupation financier annuel 2025, ressort à 95,14 % également quasi stable par rapport à celui de l'année précédente (95,33 %).

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui à 93,05 % à la fin de l'exercice, contre 92,02 % fin 2024. Le taux d'occupation physique moyen 2025 ressort également en progression, à 93,09 % (91,58 % en 2024).

Décomposition des taux d'occupation financiers

1^{er} trimestre 2025



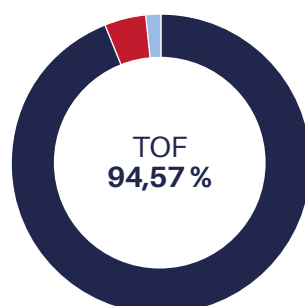
94,11 %
Locaux occupés

4,68 %
Locaux vacants en recherche de locataire

0,89 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,26 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

3^e trimestre 2025

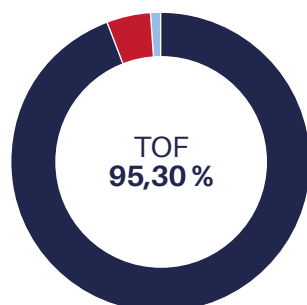


93,04 %
Locaux occupés

5,43 %
Locaux vacants en recherche de locataire

1,53 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

2^e trimestre 2025

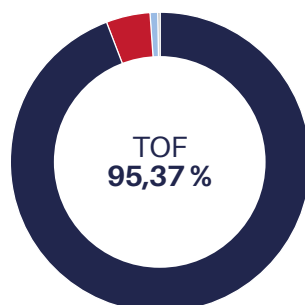


94,32 %
Locaux occupés

4,70 %
Locaux vacants en recherche de locataire

0,98 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

4^e trimestre 2025



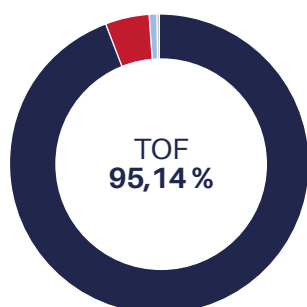
94,28 %
Locaux occupés

4,63 %
Locaux vacants en recherche de locataire

0,99 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,10 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

Décomposition du TOF de l'année 2025



93,93 %
Locaux occupés

4,86 %
Locaux vacants en recherche de locataire

1,10 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,11 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

Évolution des taux d'occupation financiers annuels sur 5 ans

2021	95,45 %
2022	95,50 %
2023	96,07 %
2024	95,33 %
2025	95,14 %

L'activité locative effective sur l'année 2025 fait ressortir un solde net positif de 196 m² entre les libérations (2 097 m²) et les relocations (2 293 m²).

Environ 7 000 m² (10 % de la surface totale) ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 2 293 m² de relocations (nouveaux baux), 4 096 m² de renouvellements de baux et 561 m² de cessions d'actifs.

□ Locations et libérations

Dans un environnement où les commerçants cherchent à maîtriser leurs coûts, AEW reste particulièrement attentive à la solidité des locataires et à l'optimisation du taux d'occupation notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Sur l'exercice, vingt-cinq boutiques ont été libérées, soit dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), soit suite à des congés donnés par les locataires. Ils représentent une surface totale de 2 097 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,5 M€.

Par ailleurs, au 31 décembre 2025, 2 locaux sont sous congé pour des libérations prévues en 2026. Ils représentent une surface totale de 299 m² pour un total de loyers en année pleine de 62 k€.

Vingt-sept relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées. Ces relocations ont porté sur 2 293 m², pour un total de loyers en année pleine de 1,1 M€, représentant 86 % des loyers précédents.

Dans le cadre de ces négociations 104,4 k€ ont été perçus au titre des frais de rédaction et des indemnités diverses.

Au global, l'activité locative effective sur 2025 fait ressortir un solde positif de 196 m² (0,3 % de la surface) entre les libérations et les relocations.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2025 s'établissent à 4 727 m² contre 5 529 m² en début d'année. Elles représentent une valeur locative de 1,2 M€, identique à 2024.

Ces surfaces sont concentrées sur quatre sites, qui représentent près de 50 % de la vacance : Paris 17^e (1 lot), Paris 16^e (2 lots) et Reims (1 lot).

□ Renouvellement de baux

Au total, durant l'année 2025, quatorze baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 4 096 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,1 M€, représentant 94 % des loyers avant renouvellements.

Dans le cadre de ces négociations 6,7 k€ ont été perçus au titre des frais de rédaction.

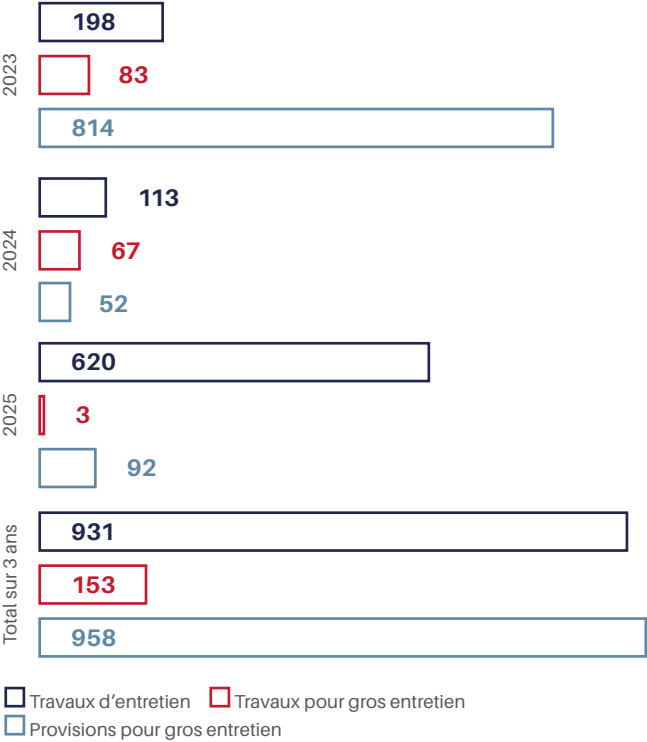
□ Travaux

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 620 003 € en 2025 (112 765 € en 2024). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 3 derniers exercices à 310 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 92 537 €. Une reprise sur provision a également été passée pour 52 287 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2025 un montant total de 92 536 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2025, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 3 342 € (67 468 € en 2024). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 3 derniers exercices à 51 k€.

Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



Créances douteuses

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 970 024 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2025 est une charge de 123 715 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2025 s'élève à 2 475 875 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 1,05 % des loyers facturés (4,79 % au 31 décembre 2024).

Procédures juridiques en cours

Au 31 décembre 2025, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de nouveau litige significatif.

Les contentieux sont quasi intégralement concentrés sur 6 sites, et sont provisionnés pour un montant total de 1,17 M€.

En 2024, une somme de 985 k€ a été portée en dépréciation exceptionnelle des immobilisations locatives, suite au sinistre (incendie) sur l'immeuble situé à Provins, et pour lequel 2 permis de construire (à l'identique) ont été refusés par la mairie.

Après négociations, une indemnité d'assurance d'un montant total de 1 675 811 €, dont 180 k€ d'indemnité de loyers représentant 14 mois, a été perçue en 2025 en compensation du sinistre.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année diminue légèrement de 91 k€ (-0,5 %) par rapport au résultat de l'exercice 2024, à 18 771 518 €.

La contraction de 601 k€ des loyers facturés sur l'exercice a été compensée en partie par un impact net des créances locataires douteuses qui est passé de -483 k€ à -124 k€, plusieurs locataires en impayés ayant soldé leurs dettes.

Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, le résultat financier s'élève à 297 799 € et se consolide de -81 k€ (+379 k€ en 2024).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 4,56 € au titre des trois premiers trimestres de l'exercice et à 4,80 € au titre du dernier trimestre 2025.

Au total, le montant distribué en 2025 s'établit à 18,48 € par part, en augmentation de 1,5 % par rapport à l'exercice précédent (18,21 €) et à son plus haut niveau depuis 2015.

La distribution 2025 est à rapprocher d'un résultat de 18,41 € par part. Le report à nouveau a en conséquence été sollicité pour un montant total de 73 980 € (0,07 € par part soit 0,4 % du montant distribué).

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2025, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 7 015 103 €, soit 6,88 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 4,3 mois de dernière distribution courante.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution 6,28 %



☐ Distribution sur résultat courant ☐ Distribution de report à nouveau

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

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

Consécutivement à la hausse du montant distribué en 2025 et à un prix d'achat moyen de la part en contraction sur l'exercice 2024, le taux de distribution 2025 d'AEW PARIS COMMERCES augmente à 6,28 % (5,96 % en 2024).

Il demeure nettement supérieur aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerces (4,9 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (4,9 %).

Le prix d'achat moyen de la part (298,33 € sur l'exercice), enregistre une variation positive de 1,33 % par rapport au prix moyen de l'année 2024.

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2025/prix acquéreur au 31 décembre 2025) s'établit à 6,14 %.

Composition de la performance globale annuelle (PGA)

Performance globale annuelle 7,61 %



☐ Taux de distribution ☐ Variation 2025/2024 du prix acquéreur moyen

La performance globale annuelle de l'exercice se détermine par la somme :

- d'une part, du taux de distribution de l'exercice ;
- et d'autre part, de la variation du prix acquéreur moyen de la part entre l'exercice et l'exercice précédent.

La performance globale annuelle 2025 d'AEW PARIS COMMERCES s'établit ainsi à 7,61 %. Elle est nettement supérieure aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerces (4,1 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %).

À noter que le rendement global immobilier, qui s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation, s'établit à 7,69 %. Il est rappelé qu'il mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète donc pas directement la performance effectivement perçue par l'associé en cas de vente de ses parts.

Le taux de rendement interne (TRI)

Sur une plus longue période, les taux de rendement interne (TRI) d’AEW PARIS COMMERCES s’établissent à 1,71 % sur dix ans, 3,74 % sur quinze ans et 7,78 % sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d’acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2025 sur la base du prix d’exécution.

L’évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{er} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L’ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ⁽¹⁾	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ⁽²⁾	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L’ANNÉE ⁽³⁾	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ⁽⁴⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2021	288,14	16,80	16,80	298,67	5,46 %	6,32
2022	298,08	17,40	17,72	294,13	5,93 %	6,38
2023	276,00	18,00	18,00	305,36	6,12 %	6,66
2024	312,10	18,21	18,21	294,40	5,96 %	6,95
2025	298,08	18,48	18,48	298,33	6,28 %	6,88

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.
 (2) Distribution brute versée au titre de l’année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France par la SCPI pour le compte de l’associé.
 (3) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.
 (4) Distribution brute versée au titre de l’année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l’année précédente.

LE MARCHÉ DES PARTS

Le détail des augmentations de capital

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2021	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2022	Société fermée	1 019 778	155 516 145	299 948 055
Au 31/12/2023	Société fermée	1 019 778	155 516 145	299 947 955
Au 31/12/2024	Société fermée	1 019 778	155 516 145	299 947 955
AU 31/12/2025	Société fermée	1 019 778	155 516 145	299 947 955

L'évolution du capital

■ Date de création : 5 mars 1991 ■ Capital initial : 153 000 € ■ Nominal de la part : 152,50 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ⁽¹⁾
2021	65 501 190	—	429 516	2 641	—	298,08
2022	155 516 145	—	1 019 778	6 381	—	276,00
2023	155 516 145	—	1 019 778	6 367	—	312,10
2024	155 516 145	—	1 019 778	6 383	—	298,08
2025	155 516 145	—	1 019 778	6 401	—	300,99

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Le capital est réparti entre 6 401 associés et est détenu à hauteur de 76 % par des personnes physiques et de 24 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurances et investisseurs institutionnels est de l'ordre de 16 %. Le plus gros porteur de parts détient 6,86 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 43 000 € (159 parts) au dernier prix d'exécution.

□ L'activité du marché secondaire

Sur l'ensemble de l'année 2025, le marché secondaire organisé d'AEW PARIS COMMERCES a été marqué par une hausse des volumes et montants échangés : 12 676 parts représentant 3 781 640 € contre 11 371 parts représentant 3 347 660 € en 2024, soit des augmentations respectives de 11 % et de 13 %. La variation en montant est un peu plus accentuée, le prix moyen des transactions (298,33 €) ayant évolué positivement durant la période.

L'augmentation du nombre de parts échangées est la conséquence d'une hausse de la demande de parts : 16 545 en 2025 contre 12 764 en 2024, soit +30 %. Parallèlement, le nombre de parts mises en vente a diminué : 46 291 en 2025 contre 71 934 en 2024, soit -36 %.

Si le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 2,8 sur l'année 2025 (1 part à l'achat pour 2,8 à la vente), les prix offerts par les acheteurs ont permis de maintenir le prix d'exécution dans un tunnel entre 270,00 € et 272,64 €.

Le prix d'exécution s'établit en fin de période à 272,64 € (300,99 € prix acquéreur), en progression de 1 % par rapport à décembre 2024.

Rappelons à ce sujet 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 a une signification relative eu égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

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 d'AEW PARIS COMMERCES, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année (272,64 €) présente une décote de 17 % avec la valeur de réalisation 2025 (327,62 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année (300,99 €) présente une décote de 23 % par rapport à la valeur de reconstitution 2025 (393,12 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice reste très modéré à 1 713, soit 0,17 % des parts (0,4 % fin 2024), à comparer à une moyenne nationale à 3,1 %.

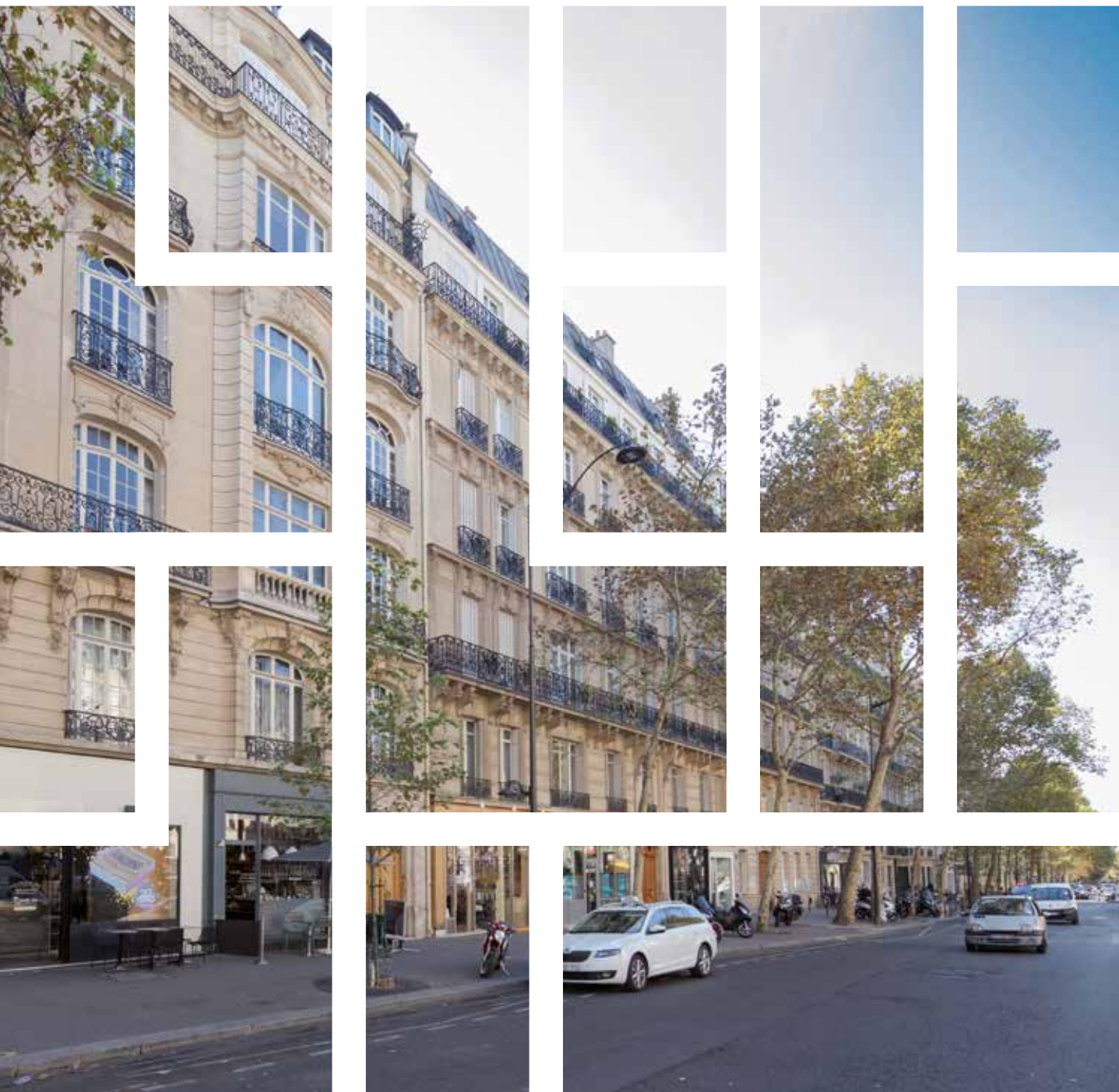
Le marché secondaire organisé d'AEW PARIS COMMERCES présente un taux de rotation de parts de 1,24 % (1,1 % en 2024).

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 331 parts ont été échangées (7 transactions) pour un montant total hors droits de 92 400 €, soit 279,15 € par part en moyenne.

L'évolution des conditions de cessions

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{er} JANVIER	DEMANDES DE RETRAITS EN SUSPENS ⁽¹⁾	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS EN € HT
2021	8 808	2,05 %	562	115 391
2022	6 556	1,53 %	9 087	97 204
2023	28 347	2,78 %	1 033	24 154
2024	11 863	1,16 %	3 796	157 159
2025	13 007	1,28 %	1 713	170 673

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.



2 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	284 355 919	334 737 500	285 442 217	330 518 000
Immobilisations en cours	1 329 288	—	389 519	—
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-984 705	—	-984 705	—
Gros entretien	-92 536	—	-52 286	—
Total I : Placements immobiliers	284 607 967	334 737 500	284 794 746	330 518 000
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	430 402	430 402	398 884	398 884
Créances				
Locataires et comptes rattachés	5 747 018	5 747 018	5 707 418	5 707 418
Autres créances	19 539 530	19 539 530	15 825 243	15 825 243
Provisions pour dépréciation des créances	-2 475 875	-2 475 875	-2 352 161	-2 352 161
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	6 114 825	6 119 908	5 973 319	5 979 766
Autres disponibilités	7 711 960	7 711 960	7 581 230	7 581 230
Total III	37 067 859	37 072 942	33 133 935	33 140 381
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-1 172 288	-1 172 288	-1 221 403	-1 221 403
Dettes				
Dettes financières	-6 246 869	-6 246 869	-6 005 674	-6 005 674
Dettes d'exploitation	-7 267 874	-7 267 874	-4 878 327	-4 878 327
Dettes diverses	-23 014 012	-23 014 012	-22 106 506	-22 106 506
Total IV	-37 701 043	-37 701 043	-34 211 910	-34 211 910
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	7 549	7 549	9 143	9 143
Produits constatés d'avance	-16 500	-16 500	0	0
Total V	-8 951	-8 951	9 143	9 143
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	283 965 832	—	283 725 914	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾	—	334 100 448	—	329 455 615

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
Capital				
Capital souscrit	155 516 145	—	0	155 516 145
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	144 431 810	—	0	144 431 810
Primes d'émission en cours de souscription	0	—	0	
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-32 492 678	—	0	-32 492 678
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-984 705	—	—	-984 705
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	10 166 259	—	313 898	10 480 156
Report à nouveau	6 796 789	292 294	0	7 089 083
Résultat en instance d'affectation	18 862 451	-18 862 451	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	18 771 518	18 771 518
Acomptes sur distribution⁽¹⁾	-18 570 157	18 570 157	-18 845 497	-18 845 497
TOTAL GÉNÉRAL	283 725 914	0	239 918	283 965 832

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	21 673 168	22 273 775
Charges facturées	3 757 979	4 089 064
Produits annexes	1 033 613	833 793
Reprises de provisions pour gros entretien	52 287	587 696
Reprises de provisions pour créances douteuses	846 309	769 431
Transferts de charges immobilières	—	—
Total I : Produits immobiliers	27 363 357	28 553 759
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 757 979	-4 089 064
Travaux de gros entretien	-3 342	-67 468
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-620 003	-112 765
Dotations aux provisions pour gros entretien	-92 537	-52 287
Autres charges immobilières	-1 281 158	-2 366 132
Dépréciation des créances douteuses	-970 024	-1 252 002
Dépréciations des titres de participations contrôlées	—	—
Total II : Charges immobilières	-6 725 044	-7 939 718
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	20 638 313	20 614 041
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	283 898	246 473
Transferts de charges d'exploitation	0	43 097
Total I : Produits d'exploitation	283 898	289 571
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-1 844 780	-1 663 610
Charges d'exploitation de la société	-335 162	-270 631
Diverses charges d'exploitation	-33 767	-43 538
Dotations aux provisions d'exploitation	-234 784	-444 243
Total II : Charges d'exploitation	-2 448 493	-2 422 022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-2 164 595	-2 132 451
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	—	—
Autres produits financiers	297 799	378 804
Total I : Produits financiers	297 799	378 804
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	297 799	378 804
Produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	0	6 248
Charges exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0	-4 190
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	2 058
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	18 771 518	18 862 451

□ L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

□ Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

□ Changement de méthodes comptables Plan comptable général art. 122-1 à 122-2 et 831-3

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés, et sont remplacés par des comptes de charges créditeurs ;
- conformément à l'article 513-5 du plan comptable général, la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
 - 1 les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement. Les éléments qui étaient précédemment classés en résultat exceptionnel mais qui se rattachaient à la gestion courante sont reclassés en résultat d'exploitation (impact résultat lié aux cessions d'actifs notamment) ;
 - 2 les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel ;
 - 3 les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation déterminés à l'ouverture précisant les postes concernés :

Changement de réglementation comptable

	31/12/2025 PUBLIÉ	31/12/2025 PROFORMA	31/12/2024
Transfert de charges d'exploitation	0	0	43 097

□ Faits significatifs de l'exercice

Durant l'année 2025, la SCPI n'a pas fait d'acquisition d'immeuble.

4 cessions ont été effectuées sur l'exercice :

- le premier, 12, rue Baudin à Courbevoie a été vendu pour 237 500 € le 31 mars 2025 ;
- le deuxième, 12, rue Baudin à Courbevoie a été vendu pour 312 500 € le 31 mars 2025 ;
- le troisième, 12, rue Baudin à Courbevoie a été vendu pour 130 000 € le 31 mars 2025 ;
- le dernier, 109, boulevard Richard Lenoir à Paris 11 a été vendu pour 352 000 € le 27 octobre 2025.

Une indemnité d'assurance d'un montant total de 1 675 811,24 € a été perçue en 2025 en compensation du sinistre intervenu sur l'immeuble situé à Provins.

□ Informations sur les règles générales d'évaluation

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + frais et accessoires. Les immobilisations locatives apportées lors d'opérations de restructuration (fusions, etc.) sont comptabilisées à leur valeur d'apport. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

□ Méthodes retenues pour la valorisation des expertises

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans et, dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la Société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

- **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- **méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

□ Informations diverses

Prime d'émission

Les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretien nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

Gestion locative

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les commissions de gestion s'élèvent à 8,20 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

Créances locatives

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = AL + AC + (FP - DG)$$

- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer HT
- AC = arriéré de charges HT
- FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)
- DG = 50 % du dépôt de garantie

Au cas particulier des locataires partis ou en procédures collectives (liquidation ou redressement judiciaire), la provision pour dépréciation est déterminée en retenant une imputation du dépôt de garantie à 100 %.

Provision pour risques et charges

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant sont incertains.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour AEW PARIS COMMERCES par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

Plus et moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement en capitaux propres.

La vente de l'immeuble situé 12, rue Baudin à Courbevoie a généré une plus-value de 37 561,98 €.

La vente de l'immeuble situé 12, rue Baudin à Courbevoie a généré une moins-value de 101 301,24 €.

La vente de l'immeuble situé 12, rue Baudin à Courbevoie a généré une moins-value de 115 049,82 €.

La vente de l'immeuble situé 109, boulevard Richard Lenoir à Paris 11 a généré une moins-value de 30 185 €.

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées selon la méthode des coûts historiques. La valeur estimée des VMP est déterminée à leur valorisation à la date de clôture. La valeur brute des titres cédés est déterminée suivant la méthode FIFO.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 7 009,47 € sur l'exercice.

Événements post-clôture

La SCPI a procédé à la cession de l'actif situé 10, rue Château-Landon à Paris 10 pour 240 000 € le 12 février 2026.

En avril 2026, une distribution d'acomptes complémentaire de 611 866,80 € a été effectuée par prélèvement sur le bénéfice distribuable au 31 décembre 2025. Ce montant a été versé concomitamment avec la distribution d'acomptes du 1^{er} trimestre 2026 (4 130 190,90 €), soit une distribution globale de 4 741 067,70 €, versée en avril 2026.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (en €)

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	285 442 217	861 923	1 948 221	284 355 919
Immobilisations en cours	389 519	1 697 470	757 700	1 329 288
TOTAL	285 831 736	2 559 392	2 705 921	285 685 207

Actifs immobilisés au 31 décembre 2025 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	398 884	—	—	430 402
Dépôts et cautionnements versés	398 884	41 021	9 503	430 402
TOTAL	398 884	41 021	9 503	430 402

Immobilisations en cours au 31 décembre 2025 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2025	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2025
Immobilisations en cours de construction	389 519	1 697 470	757 700	1 329 288
TOTAL	389 519	1 697 470	757 700	1 329 288



Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025 (en €)

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la Société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACE EN M²	ANNÉE D'ACQUISITION
Paris	75001	4, rue Pierre Lescot	P	275	1993
Paris	75001	5, rue de Montorgueil	P	104	1994
Paris	75001	342, rue Saint-Honoré	P	74	1995
Paris	75001	22, rue des Halles	P	118	2004
Paris	75001	1, rue de Turbigo	P	320	1985
Paris	75001	16, rue du Roule	P	155	1989
Paris	75001	14, rue des Halles	P	52	1989
Paris	75001	77, rue Rambuteau	P	262	1990
Paris	75001	7, rue de la Cossonnerie	P	96	1990
Paris	75002	60, rue de Montorgueil	P	80	1992
Paris	75002	21/23, rue Marie Stuart	P	25	1994
Paris	75002	39, rue de Cléry	P	59	2005
Paris	75002	135, rue Montmartre	P	90	1990
Paris	75002	20, rue Saint-Augustin	P	252	2018
Paris	75003	99, rue Vieille du Temple	P	94	2012
Paris	75003	Quartier de l'Horloge - 166/176, rue Saint-Martin	P	364	1986
Paris	75003	165, rue du Temple	P	120	2017
Paris	75003	7, rue de Bretagne	P	77	1988
Paris	75004	51, rue des Francs Bourgeois	P	55	1991
Paris	75004	27, rue Quincampoix	P	135	1992
Paris	75004	32, rue des Rosiers	P	46	1992
Paris	75004	48, rue Saint-Antoine	P	35	1993
Paris	75004	29, rue des Rosiers	P	213	1995
Paris	75004	54, rue des Archives	P	47	1987
Paris	75004	14, rue de Birague	P	25	1987
Paris	75004	107, rue Saint-Antoine	P	42	1991
Paris	75005	210, rue Saint-Jacques	P	59	1991
Paris	75005	21, rue Soufflot	P	67	1992
Paris	75005	7, rue Claude Bernard	P	56	1995
Paris	75005	16/20, rue Mouffetard	P	272	1996
Paris	75005	20, rue Mouffetard	P	197	1996
Paris	75005	134, rue Mouffetard	P	34	1989
Paris	75005	73, rue Monge	P	21	1985
Paris	75005	73, quai de la Tournelle	P	30	1987
Paris	75005	3, rue du Pot-de-Fer	P	81	1989
Paris	75005	17, rue du Petit Pont	P	40	1990
Paris	75005	1, rue de la Bûcherie	P	102	1990
Paris	75006	35, rue Saint-André des Arts	P	39	1992
Paris	75006	169, boulevard Saint-Germain	P	209	2007
Paris	75006	3, rue de Tournon	P	41	2018
Paris	75006	11/13, rue de Tournon	P	135	2017
Paris	75006	25, rue Dauphine	P	110	1985
Paris	75006	70, rue Mazarine	P	72	1985
Paris	75006	107, rue de Rennes	P	62	2017
Paris	75006	18, rue de Buci	P	92	1989
Paris	75007	29, avenue de la Motte-Picquet	P	68	1993

(1) P : Paris / RP : Région Parisienne / PR : Province.

TAUX DE RENDEMENT À L'ORIGINE EN %	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
9,00	1 029 031	—	1 029 031	1 029 031
9,49	481 551	35 251	516 802	507 433
9,98	396 367	6 142	402 510	399 888
8,51	430 000	—	430 000	430 000
10,07	2 650 000	—	2 650 000	2 650 000
9,08	1 000 000	21 565	1 021 565	1 000 950
9,58	570 000	—	570 000	570 000
9,01	2 400 000	—	2 400 000	2 400 000
10,37	1 790 000	26 180	1 816 180	1 790 000
9,00	373 426	29 278	402 704	402 704
11,86	128 736	34 269	163 005	163 005
9,44	218 400	—	218 400	218 400
12,00	790 000	2 531	792 531	790 250
3,71	1 950 000	—	1 950 000	1 950 000
5,26	1 575 000	—	1 575 000	1 575 000
10,24	2 260 000	2 750	2 262 750	2 262 750
3,05	1 150 000	—	1 150 000	1 150 000
9,27	660 000	—	660 000	660 000
9,10	301 239	—	301 239	301 239
9,25	658 814	—	658 814	658 814
9,00	335 388	—	335 388	335 388
10,00	234 771	850	235 621	235 621
9,17	395 148	17 749	412 897	415 535
10,71	820 000	—	820 000	820 000
10,82	460 000	—	460 000	460 000
9,13	1 200 000	8 419	1 208 419	1 208 419
10,74	274 408	—	274 408	274 408
9,11	365 878	10 827	376 704	367 478
9,58	187 207	1 147	188 354	187 657
9,52	914 896	—	914 896	914 896
9,28	1 760 000	—	1 760 000	1 760 000
9,32	680 000	—	680 000	680 000
11,11	310 000	—	310 000	310 000
10,53	460 000	—	460 000	460 000
9,22	770 000	—	770 000	770 000
10,48	670 000	—	670 000	670 000
9,00	1 150 000	—	1 150 000	1 150 000
9,51	320 143	—	320 143	320 143
5,47	2 496 000	850	2 496 850	2 496 850
3,80	584 811	—	584 811	584 811
3,81	2 145 458	26 100	2 171 558	2 145 458
10,00	1 000 000	—	1 000 000	1 000 000
10,43	1 050 000	—	1 050 000	1 050 000
3,62	1 150 000	—	1 150 000	1 150 000
9,23	1 680 000	—	1 680 000	1 680 000
10,29	259 163	1 400	260 563	260 563

ADRESSE		ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACE EN M²	ANNÉE D'ACQUISITION	
Paris	75007	117, rue Saint-Dominique	P	47	1994
Paris	75007	49, rue de Verneuil	P	41	1984
Paris	75007	192, rue de Grenelle	P	91	1985
Paris	75007	53 bis, rue Cler	P	71	1986
Paris	75007	147, rue Saint-Dominique	P	47	1989
Paris	75008	238, rue du Faubourg Saint-Honoré	P	100	2017
Paris	75008	58, rue des Mathurins	P	41	1991
Paris	75008	56, rue de Babylone	P	37	1992
Paris	75008	6, place de la Madeleine	P	223	2009
Paris	75009	11, rue des Martyrs	P	71	1994
Paris	75009	53, rue des Martyrs	P	32	1992
Paris	75009	53, rue des Martyrs	P	63	1986
Paris	75009	7, rue Cadet	P	84	1994
Paris	75009	72, rue Rochechouart - Lot 127	P	38	2007
Paris	75009	72, rue Rochechouart - Lot 5	P	54	2007
Paris	75009	82, rue Rochechouart	P	38	1990
Paris	75009	13, rue Saint-Lazare	P	79	1991
Paris	75010	10, rue du Château-Landon	P	50	1987
Paris	75010	19, rue Cail	P	141	1987
Paris	75010	231 bis, rue Lafayette	P	176	1989
Paris	75010	66, rue du Faubourg Saint-Denis	P	123	1989
Paris	75010	3, rue des Petites Écuries	P	139	1991
Paris	75010	28, boulevard Saint-Denis	P	93	1991
Paris	75010	218, rue du Faubourg Saint-Martin	P	124	1991
Paris	75011	95, rue du Faubourg du Temple	P	123	1992
Paris	75011	19, rue de la Roquette	P	119	1992
Paris	75011	34, rue du Faubourg du Temple	P	75	1992
Paris	75011	10, avenue de la République	P	84	2005
Paris	75011	181, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	77	1988
Paris	75011	193, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	92	1987
Paris	75011	21, rue de la Roquette	P	53	1989
Paris	75011	112, rue de la Roquette	P	81	1990
Paris	75011	109, boulevard Richard Lenoir	P	VENDU LE 27 OCTOBRE 2025	
Paris	75012	4, rue du Rendez-Vous	P	161	1995
Paris	75012	217, avenue Daumesnil	P	50	1995
Paris	75012	13, place d'Aligre	P	2 429	2010
Paris	75012	246, rue de Charenton	P	47	1990
Paris	75012	268, rue de Charenton	P	128	1990
Paris	75013	125, boulevard Vincent Auriol	P	4 916	2010
Paris	75013	223, rue de Tolbiac	P	68	1992
Paris	75014	120, avenue du Général Leclerc	P	138	1994
Paris	75014	23, rue Daguerre	P	108	1994
Paris	75014	17/19, rue Boulard	P	64	1994
Paris	75014	21/23, rue du Départ - 16/18, rue d'Odessa	P	190	1984
Paris	75014	2/20, rue de l'Ouest	P	922	1985
Paris	75014	44, rue Raymond Losserand	P	71	1989
Paris	75014	12, avenue Jean Moulin	P	88	1990
Paris	75014	34, rue Delambre	P	91	1990
Paris	75014	15, rue Daguerre	P	31	1991
Paris	75015	49, rue Cambronne	P	58	1992
Paris	75015	401, rue Vaugirard	P	26	1994
Paris	75015	52, boulevard Pasteur	P	69	1995
Paris	75015	44, rue du Commerce	P	33	1995
Paris	75015	21, rue Lecourbe - 2, rue Ernest Renan	P	121	2001

(1) P : Paris / RP : Région Parisienne / PR : Province.

TAUX DE RENDEMENT À L'ORIGINE EN %	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
9,06	259 163	5 850	265 013	265 013
10,58	289 000	—	289 000	289 000
10,70	1 320 000	2 546	1 322 546	1 320 000
10,19	1 870 000	—	1 870 000	1 870 000
9,00	820 000	—	820 000	820 000
3,49	1 580 320	—	1 580 320	1 580 320
9,07	520 000	—	520 000	520 000
11,64	350 000	14 557	364 557	350 000
6,62	2 400 000	1 647	2 401 647	2 413 092
9,56	1 060 000	—	1 060 000	1 060 000
9,50	274 408	7 753	282 161	289 384
10,44	920 000	8 000	928 000	920 000
10,58	228 674	—	228 674	228 674
6,00	147 000	—	147 000	147 000
6,01	224 000	—	224 000	224 000
10,00	219 000	—	219 000	219 000
9,00	710 000	25 034	735 034	710 000
10,87	210 000	—	210 000	210 000
10,89	560 000	41 702	601 702	560 000
9,43	630 000	—	630 000	630 000
9,73	790 000	—	790 000	790 000
10,74	740 000	—	740 000	740 000
9,29	1 140 000	—	1 140 000	1 140 000
9,25	770 000	—	770 000	770 000
9,20	404 829	1 600	406 429	406 429
9,09	422 230	5 209	427 439	427 439
9,00	350 682	850	351 532	351 532
9,42	309 750	—	309 750	309 750
9,34	660 000	—	660 000	660 000
10,63	860 000	—	860 000	860 000
9,00	770 000	1 800	771 800	771 800
9,79	660 000	—	660 000	660 000
—	—	—	—	380 000
9,53	454 145	11 524	465 669	465 669
10,36	213 429	450	213 879	213 879
5,75	9 020 000	141 313	9 161 313	9 020 000
9,34	222 000	—	222 000	222 000
9,01	600 000	1 750	601 750	601 750
5,50	16 940 000	481 309	17 421 309	16 968 484
10,22	392 099	1 300	393 399	393 399
9,20	853 715	—	853 715	853 715
10,22	378 226	1 200	379 426	379 426
10,00	193 305	1 200	194 505	194 505
10,54	990 000	8 337	998 337	998 337
10,00	4 900 000	-19 672	4 880 328	4 971 212
9,00	420 000	—	420 000	420 000
9,64	620 000	—	620 000	620 000
9,18	970 000	—	970 000	970 000
11,22	960 000	1 200	961 200	961 200
9,17	201 232	950	202 182	202 182
9,05	143 265	450	143 715	143 715
10,05	106 714	6 290	113 004	113 004
9,77	239 345	26 054	265 399	240 745
9,04	411 612	—	411 612	411 612

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACE EN M²	ANNÉE D'ACQUISITION
Paris	75015	175, rue Saint-Charles	P	140	2004
Paris	75015	330, rue Lecourbe	P	70	1987
Paris	75015	57, rue Vouillé	P	134	2007
Paris	75015	228, rue de Vaugirard	P	88	1988
Paris	75015	86, rue de Cambronne	P	113	1989
Paris	75016	3, rue Gustave Courbet	P	47	1992
Paris	75016	41/49, rue de Passy	P	48	1993
Paris	75016	11, rue La Marois	P	84	1995
Paris	75016	71, avenue Victor Hugo	P	137	1985
Paris	75016	82, avenue Victor Hugo	P	238	1995
Paris	75016	115, avenue Victor Hugo	P	187	1985
Paris	75016	148, avenue Victor Hugo	P	275	2014
Paris	75016	17, rue de Chaillot	P	40	1985
Paris	75016	102, rue Boileau	P	258	1986
Paris	75016	75, rue de Passy	P	56	2009
Paris	75016	77, rue de Passy	P	181	1988
Paris	75016	78, rue de la Pompe	P	73	1989
Paris	75016	64, rue de la Pompe	P	61	1990
Paris	75016	119, rue de la Pompe	P	91	1994
Paris	75017	7, rue Bayen	P	141	1992
Paris	75017	70, rue de Lévis	P	47	1992
Paris	75017	26, rue des Moines	P	92	1993
Paris	75017	113, avenue de Clichy	P	42	1995
Paris	75017	39, rue des Acacias	P	42	1995
Paris	75017	7/11, avenue des Ternes	P	533	1982
Paris	75017	55, rue de Prony	P	172	1985
Paris	75017	88, rue Pierre Demours	P	77	1986
Paris	75017	88, boulevard des Batignolles	P	247	1986
Paris	75017	18, avenue Mac Mahon	P	56	1986
Paris	75017	14, rue des Moines	P	60	1987
Paris	75017	53, rue Legendre	P	34	1987
Paris	75017	17, rue de la Terrasse	P	84	2001
Paris	75017	45, rue des Dames	P	29	1987
Paris	75017	3, avenue de Villiers	P	82	1988
Paris	75017	15, rue des Dames	P	73	1989
Paris	75017	62, rue de Levis	P	44	1989
Paris	75017	31, rue Legendre	P	122	1991
Paris	75017	95, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	423	2008
Paris	75017	70, avenue de Clichy	P	137	1991
Paris	75017	71, avenue de Clichy	P	106	1989
Paris	75018	19, rue Lepic	P	88	1991
Paris	75018	2, rue d'Orsel	P	189	2014
Paris	75018	5, rue de Clignancourt	P	324	2014
Paris	75018	45, rue Marx Dormoy	P	70	1990
Paris	75018	61, rue Marx Dormoy	P	275	1988
Paris	75018	15, rue Caulaincourt	P	47	1987
Paris	75018	24, rue du Poteau	P	35	1989
Paris	75018	5, rue Norvins	P	71	1989
Paris	75018	35, avenue de Clichy	P	130	1990
Paris	75018	50, avenue de Clichy	P	66	1990
Paris	75018	52, avenue de Clichy	P	65	1990
Paris	75018	40, boulevard d'Ornano	P	105	1990
Paris	75018	96, rue Ordener	P	75	1990

(1) P : Paris / RP : Région Parisienne / PR : Province.

(2) Prix de revient 2024 corrigé.

TAUX DE RENDEMENT À L'ORIGINE EN %	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
8,81	422 470	—	422 470	422 470
11,02	310 000	—	310 000	310 000
6,74	550 000	1 107	551 107	550 000
9,25	870 000	—	870 000	870 000
9,60	1 060 000	—	1 060 000	1 060 000
9,00	370 893	—	370 893	370 893
9,00	609 796	—	609 796	609 796
9,62	245 443	2 350	247 793	247 793
10,14	1 350 000	—	1 350 000	1 350 000
9,31	1 431 344	4 600	1 435 944	1 435 944
10,04	3 450 000	—	3 450 000	3 450 000
5,00	4 530 000	—	4 530 000	4 530 000
10,07	240 000	—	240 000	240 000
10,58	1 210 000	—	1 210 000	1 210 000
6,53	3 250 000	—	3 250 000	3 250 000
9,56	4 710 000	—	4 710 000	4 710 000
9,25	830 000	4 478	834 478	830 000
9,24	720 000	—	720 000	720 000
9,47	411 612	1 900	413 512	413 512
9,21	608 846	6 658	615 505	615 505
9,89	281 460	950	282 410	282 410
8,96	156 260	—	156 260	156 260
9,47	84 431	—	84 431	84 431 ⁽²⁾
9,68	167 694	—	167 694	167 694
10,33	17 430 000	—	17 430 000	17 457 777
11,28	1 330 000	485	1 330 485	1 333 966
11,10	830 000	—	830 000	830 000
10,74	1 660 000	3 985	1 663 985	1 660 000
9,00	630 000	—	630 000	630 000
10,93	450 000	—	450 000	450 000
10,54	169 000	—	169 000	169 000
8,60	940 000	—	940 000	940 000
9,07	210 000	—	210 000	210 000
9,57	1 250 000	—	1 250 000	1 250 000
9,43	460 000	—	460 000	460 000
9,78	790 000	—	790 000	790 000
9,74	900 000	—	900 000	900 000
5,80	6 060 000	—	6 060 000	6 060 000
9,24	1 370 000	1 600	1 371 600	1 371 600
10,03	790 000	—	790 000	790 000
9,00	355 474	4 550	360 024	360 024
5,50	1 110 180	450	1 110 630	1 110 630
4,70	1 210 840	450	1 211 290	1 211 290
10,50	590 000	8 000	598 000	590 000
10,54	1 020 000	165 899	1 185 899	1 020 000
10,58	370 000	14 914	384 914	370 000
10,01	490 000	—	490 000	490 000
10,07	2 850 000	—	2 850 000	2 850 000
9,99	1 040 000	6 371	1 046 371	1 046 371
9,09	680 000	—	680 000	680 000
9,09	680 000	—	680 000	680 000
9,00	380 000	—	380 000	380 000
9,28	700 000	1 200	701 200	701 200

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACE EN M²	ANNÉE D'ACQUISITION
Paris	75018	36, rue Lepic	P	181	2007
Paris	75019	53, rue de Belleville	P	53	1987
Paris	75019	107, rue de Belleville	P	71	1994
Paris	75019	46, rue d'Archereau	P	218	1990
Paris	75020	26, rue de Ménilmontant	P	122	1988
Meaux	77100	71, avenue de la Victoire	RP	456	1995
Mareuil-lès-Meaux	77100	79, rue des Montaubans	RP	741	2004
Provins	77160	Route de Champbenoist	RP	1 081	1994
Dammarié-les-Lys	77190	775, avenue Jean Jaurès	RP	1 468	1990
Fontainebleau	77300	3, rue des Pins	RP	67	1990
Versailles	78000	4, Esplanade Grand Siècle	RP	56	2008
Saint-Germain-en-Laye	78100	10, rue de Poissy	RP	69	1993
Saint-Germain-en-Laye	78100	60, rue de Poissy	RP	57	1993
Saint-Germain-en-Laye	78100	80, rue de Poissy	RP	30	1995
Saint-Germain-en-Laye	78100	16, rue de Pologne	RP	55	1993
Saint-Germain-en-Laye	78100	11, rue de la Salle	RP	34	2019
Saint-Germain-en-Laye	78100	15, rue de la Salle	RP	117	2019
Saint-Germain-en-Laye	78100	19, rue de la Salle	RP	110	2019
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain	RP	159	2003
Saint-Germain-en-Laye	78100	2, rue de Paris	RP	69	2010
Le Vésinet	78110	23, rue du Maréchal Foch	RP	127	1983
Le Vésinet	78110	1, place de l'église	RP	216	1984
Mantes-la-Jolie	78200	108, rue Maurice Braunstein	RP	205	1994
Buchelay	78200	9, rue de l'Aveyron	RP	506	1995
Carrières-sous-Poissy	78955	5-26, rue Claude Monet	RP	1 219	1995
Évry	91000	5, boulevard de l'Europe	RP	541	1991
Draveil	91210	323, avenue Henri Barbusse	RP	1 243	1993
Nanterre	92000	39, avenue Henri Barbusse	RP	138	1987
Boulogne-Billancourt	92100	131 bis, boulevard Jean Jaurès	RP	106	1992
Boulogne-Billancourt	92100	174, boulevard Jean Jaurès	RP	85	1995
Boulogne-Billancourt	92100	54, avenue Édouard Vaillant	RP	75	2007
Boulogne-Billancourt	92100	100, avenue Édouard Vaillant	RP	286	1995
Boulogne-Billancourt	92100	128, boulevard Jean Jaurès	RP	79	1989
Boulogne-Billancourt	92100	133, boulevard Jean Jaurès	RP	120	1989
Clichy	92110	49, boulevard Jean Jaurès	RP	81	1989
Montrouge	92120	61, avenue de la République	RP	160	1995
Montrouge	92120	1, rue Louis Rolland - 82, avenue A. Briand	RP	396	1987
Montrouge	92120	86/94, avenue Aristide Briand	RP	382	1987
Issy-les-Moulineaux	92130	16, rue Hoche	RP	135	1985
Issy-les-Moulineaux	92130	54, avenue Victor Cresson	RP	81	1990
Clamart	92140	12/24, avenue Jean Jaurès	RP	162	1985
Suresnes	92150	3, rue du Mont-Valérien	RP	126	2008
Antony	92160	23, rue Auguste Mounié	RP	123	1995
Antony	92160	29, rue Auguste Mounié	RP	102	1995
Neuilly-sur-Seine	92200	22, rue de Chartres	RP	95	1992
Neuilly-sur-Seine	92200	48, avenue Charles de Gaulle	RP	101	1989
Neuilly-sur-Seine	92200	146 bis, avenue Charles de Gaulle	RP	111	1994
Neuilly-sur-Seine	92200	7, rue Longchamp	RP	35	1987
La Garenne-Colombes	92250	18 bis, rue Voltaire	RP	333	2000
La Garenne-Colombes	92250	5/7, place de la Liberté	RP	476	2008
La Garenne-Colombes	92250	1, rue Voltaire	RP	310	1991
Levallois-Perret	92300	32, rue Louise Michel	RP	57	2005
Sèvres	92310	35/47, avenue de l'Europe	RP	1 420	2001
Sèvres	92310	84/90, Grande Rue	RP	181	1984

(1) P : Paris / RP : Région Parisienne / PR : Province.

TAUX DE RENDEMENT À L'ORIGINE EN %	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
5,21	2 110 000	—	2 110 000	2 110 000
10,56	300 000	211	300 211	300 000
10,16	274 408	450	274 858	274 858
9,00	1 100 000	—	1 100 000	1 100 000
10,64	550 000	—	550 000	550 000
10,32	1 049 611	-1 634	1 047 977	1 047 977
9,02	942 362	—	942 362	942 362
11,00	1 344 705	—	1 344 705	1 344 705
9,73	1 700 000	19 323	1 719 323	1 719 323
10,61	336 000	—	336 000	336 000
7,11	330 000	450	330 450	330 450
9,00	487 837	—	487 837	487 837
9,85	243 918	450	244 368	244 368
11,69	65 553	450	66 003	66 003
10,00	173 792	450	174 242	174 242
5,85	787 500	33 511	821 011	821 011
4,32	1 580 250	—	1 580 250	1 580 250
4,08	1 517 250	—	1 517 250	1 517 250
12,60	420 000	—	420 000	420 000
6,30	1 080 000	11 152	1 091 152	1 080 000
11,00	450 000	—	450 000	450 000
10,00	990 000	—	990 000	990 000
11,44	144 827	450	145 277	145 277
10,32	935 732	450	936 182	936 182
10,50	1 301 800	35 670	1 337 470	1 337 470
9,00	740 000	-3 216	736 784	736 784
11,00	1 199 449	—	1 199 449	1 199 449
9,74	270 000	—	270 000	270 000
9,00	307 372	—	307 372	307 372
9,07	312 520	16 532	329 052	312 520
6,94	490 000	—	490 000	490 000
8,58	550 341	16 523	566 864	550 341
9,10	1 380 000	—	1 380 000	1 380 000
8,98	1 380 000	1 200	1 381 200	1 381 200
9,34	530 000	—	530 000	530 000
9,45	170 743	800	171 543	171 543
10,32	710 000	—	710 000	710 000
9,69	970 000	—	970 000	970 000
10,00	630 000	—	630 000	630 000
10,31	350 000	—	350 000	350 000
10,50	830 000	—	830 000	830 000
6,36	550 000	—	550 000	550 000
9,00	405 286	450	405 736	405 736
9,00	362 066	450	362 516	362 516
9,00	314 678	-357	314 322	314 322
9,02	1 330 000	3 817	1 333 817	1 330 000
9,00	472 592	350	472 942	472 942
9,35	520 000	—	520 000	520 000
9,07	1 080 000	—	1 080 000	1 080 000
—	1 980 000	—	1 980 000	1 980 000
9,26	1 150 000	—	1 150 000	1 150 000
8,29	252 000	450	252 450	252 450
11,00	2 088 552	4 740	2 093 292	2 093 292
11,26	850 000	39 676	889 676	889 676

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACE EN M²	ANNÉE D'ACQUISITION
Sceaux	92330	65, rue Houdan	RP	87	1993
Meudon-la-Forêt	92360	23, avenue du Général de Gaulle	RP	2 102	2001
Courbevoie	92400	8, avenue Marceau	RP	82	1993
Courbevoie	92400	Centre commercial Charras - 12, rue Baudin	RP	VENDU LE 28 MARS 2025	
Courbevoie	92400	Centre commercial Charras - 12, rue Baudin	RP	VENDU LE 28 MARS 2025	
Courbevoie	92400	Centre commercial Charras - 12, rue Baudin	RP	VENDU LE 28 MARS 2025	
Ville-d'Avray	92410	16, rue de Marnes	RP	780	1983
Rueil-Malmaison	92500	92, avenue Paul Doumer	RP	101	1992
Rueil-Malmaison	92500	2, place de l'Europe	RP	207	1993
Rueil-Malmaison	92500	4/26, rue Édouard Belin	RP	743	2000
Rueil-Malmaison	92500	10, rue du Château	RP	146	1984
Rueil-Malmaison	92500	109, avenue Paul Doumer	RP	1 554	1986
Asnières	92600	20, Grande Rue Charles de Gaulle	RP	114	1992
Asnières	92600	46, rue de Prony - 79, boulevard Voltaire	RP	238	2005
Colombes	92700	2/12, boulevard Valmy	RP	864	2002
Noisy-le-Grand	93160	15-29, avenue Aristide Briand	RP	319	1994
Noisy-le-Grand	93160	20, avenue Aristide Briand (Bat. 5)	RP	200	1995
Noisy-le-Grand	93160	30, avenue Aristide Briand (Bât. 4)	RP	92	1995
Villemomble	93250	168, Grande Rue	RP	490	1984
Nogent-sur-Marne	94130	1, rue Dagobert	RP	167	1995
Nogent-sur-Marne	94130	7 bis/9, rue Paul Bert	RP	132	1988
Le Kremlin-Bicêtre	94270	120, avenue de Fontainebleau	RP	314	1985
Joinville-le-Pont	94340	24, rue de Paris	RP	2 538	2012
Vitry-sur-Seine	94400	19, rue Marguerite Duras - rue du Port à l'Anglais	RP	913	2016
Vitry-sur-Seine	94400	21/25, avenue du 8 mai 1945	RP	206	1984
Saint-Maurice	94410	5/7, rue Paul Verlaine	RP	350	1994
Champigny-sur-Marne	94500	51, rue Louis Talamoni	RP	344	1987
Maisons-Alfort	94700	14/16, rue Eugène Renault	RP	93	2002
Maisons-Alfort	94700	29, avenue de la République	RP	121	2003
Maisons-Alfort	94700	39/41, rue du 11 Novembre 1918 10, avenue du Professeur Cadiot	RP	2 950	1988
Maisons-Alfort	94700	1/5, rue de Belfort - 133, rue Jean Jaurès	RP	2 322	1991
Villejuif	94800	58/62, rue Jean Jaurès	RP	167	1990
Argenteuil	95100	81, rue Paul Vaillant Couturier	RP	171	1995
Saint-Brice-sous-Forêt	95350	Avenue Robert Schumann	RP	480	1995
Mondeville	14120	9012, rue Aristide Boucicaut	PR	442	2007
Nîmes	30000	12, place de la Maison Carrée	PR	328	2012
Nîmes	30000	4, rue de la Couronne	PR	453	2012
Saran	45770	108, rue de la Tuilerie	PR	3 061	2005
Reims	51100	267, rue de Neufchatel - rue Adolphe Laberte	PR	974	1992
Châtellerault	86100	55, rue de Bourbon	PR	301	2007
TOTAL COMMERCES				63 989	—
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain - 2, rue Ducastel	RP	409	1983
Évry	91000	9/11, boulevard de l'Europe	RP	358	1987
TOTAL COMMERCES + BUREAUX				766	—
Charenton-le-Pont	94220	141/143, rue de Paris	RP	880	1993
Versailles	78000	Galerie commerciale Les Manèges 10, avenue du Général de Gaulle	RP	2 878	1993
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX				3 758	—
Évry	91000	4, boulevard de l'Europe	RP	180	1985
TOTAL BUREAUX				180	
TOTAL GÉNÉRAL				68 693	

(1) P : Paris / RP : Région Parisienne / PR : Province.

TAUX DE RENDEMENT À L'ORIGINE EN %	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
10,00	243 918	5 235	249 153	253 878
8,47	1 981 837	—	1 981 837	1 981 837
9,23	233 281	2 850	236 131	236 131
—	—	—	—	198 184
—	—	—	—	411 612
—	—	—	—	243 918
10,44	830 000	—	830 000	830 000
9,00	249 706	—	249 706	249 706
9,74	500 947	1 600	502 547	502 547
9,00	1 573 786	7 294	1 581 080	1 576 086
10,50	480 000	—	480 000	480 000
11,56	2 570 000	—	2 570 000	2 570 000
9,10	379 885	1 400	381 285	381 285
8,57	441 000	—	441 000	441 000
9,20	1 468 724	24 559	1 493 283	1 493 283
10,76	532 657	1 300	533 957	533 957
11,16	177 374	—	177 374	177 374
12,87	276 000	850	276 850	276 850
10,75	950 000	4 610	954 610	954 610
9,93	163 120	—	163 120	163 120
10,93	360 000	—	360 000	360 000
10,97	830 000	—	830 000	830 000
5,88	7 375 600	—	7 375 600	7 375 600
5,53	3 200 000	—	3 200 000	3 200 000
11,33	280 000	—	280 000	280 000
9,47	1 264 133	1 600	1 265 733	1 265 733
12,39	520 000	—	520 000	520 000
10,20	151 545	13 817	165 362	280 015
10,70	167 694	3 200	170 894	170 894
9,28	6 520 000	224 389	6 744 389	6 538 140
11,02	3 830 000	21 927	3 851 927	3 851 927
10,01	390 000	—	390 000	390 000
10,01	120 435	—	120 435	120 435
10,31	929 939	350	930 289	930 289
6,70	845 000	—	845 000	845 000
7,50	1 228 858	—	1 228 858	1 228 858
7,44	825 252	850	826 102	826 102
8,75	3 200 000	—	3 200 000	3 200 000
13,12	490 000	—	490 000	490 000
6,40	1 020 000	450	1 020 450	1 020 450
	267 791 559	1 734 536	269 526 095	269 672 624
9,63	1 080 000	3 271	1 083 271	1 083 271
10,51	800 000	—	800 000	800 000
	1 880 000	3 271	1 883 271	1 883 271
12,28	2 760 000	850	2 760 850	2 760 850
11,78	11 350 000	64 992	11 414 992	11 414 992
	14 110 000	65 842	14 175 842	14 175 842
11,66	100 000	—	100 000	100 000
—	100 000	—	100 000	100 000
	283 881 559	1 803 649	285 685 208	285 831 737

État des créances et des dettes au 31 décembre 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	5 685 758	5 658 960	Dépôts reçus	6 246 869	6 005 674
Créances locataires - Factures à établir	61 259	48 458			
Locataires et comptes rattachés	5 747 018	5 707 418	Dettes financières	6 246 869	6 005 674
Créances fiscales	216 665	319 238	Locataires créditeurs	1 880 162	1 580 982
Fournisseurs débiteurs	1 196	2 977	Fournisseurs	3 602 582	1 628 980
Syndics	18 061 527	14 476 686	Dettes fiscales	1 785 130	1 668 365
Autres débiteurs	1 260 142	1 026 343			
Autres créances	19 539 530	15 825 243	Dettes d'exploitation	7 267 874	4 878 327
Provisions pour locataires douteux	-2 475 875	-2 352 161	Autres dettes d'exploitation	14 576 318	13 928 780
			Associés	8 437 694	8 177 726
Provisions pour dépréciation des créances	-2 475 875	-2 352 161	Dettes diverses	23 014 012	22 106 506
TOTAL GÉNÉRAL	22 810 672	19 180 501	TOTAL GÉNÉRAL	36 528 755	32 990 507

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	52 286	92 537	48 945	3 342	92 536
Risques et charges	1 221 403	234 784	73 771	210 127	1 172 288
Créances douteuses	2 352 161	970 024	743 486	102 823	2 475 875
TOTAL	3 625 849	1 297 345	866 202	316 293	3 740 699

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2025	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2025
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	
52 286	0	92 537	—	52 287	92 536
	92 537		52 287		

	MONTANT PROVISION 01/01/2025	DURÉE	MONTANT PROVISION 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur 2025	37 887	5	—
Dépenses prévisionnelles sur 2026	11 600	4	80 337
Dépenses prévisionnelles sur 2027	0	3	8 000
Dépenses prévisionnelles sur 2028	2 800	2	4 200
Dépenses prévisionnelles sur 2029	0	1	—
Dépenses prévisionnelles sur 2030	0	—	—
TOTAL	52 287	—	92 537

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	159 176	146 287
Solde de charges de reddition	286 246	850 955
Charges sur locaux vacants	202 608	291 593
Travaux - Remise en état	623 346	180 233
Charges non récupérables	530 305	492 255
Pertes sur créances irrécouvrables	102 823	585 042
Dotations pour créances douteuses	970 024	1 252 002
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 874 527	3 798 367

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	1 528 514	1 562 794
Charges immobilières refacturables	1 994 871	2 468 909
Autres charges refacturables	234 594	57 361
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	3 757 979	4 089 064

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires des Commissaires aux comptes	31 336	32 003
Honoraires Experts immobiliers	151 936	75 007
Honoraires du Dépositaire	38 016	38 461
Cotisations	3 107	3 181
Frais de cession des immeubles	—	38 091
Autres frais	51 029	21 170
Contribution économique territoriale	59 738	62 718
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	335 162	270 631

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	31 138	30 000
Charges diverses	2 629	13 538
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	33 767	43 538

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commissions gestion immobilière	1 844 780	1 658 604
Commissions sur arbitrages	—	5 007
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	1 844 780	1 663 610

Engagements hors bilan 2025 (en €)

ENGAGEMENTS DONNÉS	31/12/2025	31/12/2024
Actifs sous promesses de vente	2 500 000	—

ENGAGEMENTS REÇUS	31/12/2025	31/12/2024
Facilité de caisse	10 000 000	10 000 000

GARANTIES REÇUES	31/12/2025	31/12/2024
Garantie à première demande	456 656	452 094

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	3 509 117	3 922 512

L'ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Résultats financiers par part (en €)

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS	2025	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	20,38	100,00 %	20,76	99,91 %	21,69	98,93 %	22,66	98,18 %	22,27	98,70 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,23	1,07 %	0,37	1,61 %	0,29	1,30 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,02	0,09 %	0,00	0,00 %	0,05	0,21 %	0,00	0,00 %
Total	20,38	100,00 %	20,78	100,00 %	21,92	100,00 %	23,08	100,00 %	22,56	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	1,90	9,32 %	1,70	8,19 %	1,70	7,76 %	1,63	7,07 %	1,81	8,02 %
Autres frais de gestion	0,35	1,72 %	0,43	2,06 %	0,27	1,23 %	0,31	1,33 %	0,36	1,60 %
Entretien du patrimoine	0,22	1,08 %	0,17	0,82 %	0,28	1,25 %	0,18	0,76 %	0,61	2,70 %
Charges locatives non récupérables	2,24	10,98 %	1,25	6,03 %	1,13	5,15 %	2,32	10,07 %	1,26	5,57 %
Sous-total charges externes	4,71	23,10 %	3,56	17,10 %	3,38	15,39 %	4,44	19,24 %	4,04	17,89 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,28	1,37 %	-0,63	-3,02 %	0,08	0,35 %	-0,77	-3,32 %	0,04	0,17 %
Autres	-1,48	-7,28 %	-0,61	-2,92 %	0,19	0,86 %	0,91	3,94 %	0,07	0,32 %
Sous-total charges internes	-1,20	-5,91 %	-1,24	-5,94 %	0,27	1,21 %	0,14	0,62 %	0,11	0,49 %
Total des charges	3,51	17,19 %	2,32	11,16 %	3,64	16,60 %	4,58	19,86 %	4,15	18,38 %
RÉSULTAT COURANT	16,88	82,81 %	18,46	88,84 %	18,28	83,40 %	18,50	80,14 %	18,41	81,62 %
Variation du report à nouveau	0,07	0,37 %	1,36	6,52 %	0,28	1,29 %	0,29	1,24 %	-0,07	-0,32 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	16,80	82,43 %	17,11	82,31 %	18,00	82,11 %	18,21	78,91 %	18,48	81,93 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	16,80	82,43 %	17,11	82,31 %	17,94	81,83 %	18,09	78,39 %	18,40	81,57 %

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES **ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »**

Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et article 16 de la directive 2011/61/UE.

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier. Lorsque la Société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI AEW PARIS COMMERCES serait surtout impactée par un risque de marché, recouvrant les investissements ou cession d'actifs, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers. Ce risque est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunération compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et d'identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW, la rémunération variable de la population identifiée⁽¹⁾, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 25 377 953 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2025 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs (hors MAD) : 5 674 608 €.

L'effectif total en 2025 (CDI et CDD) était de 335 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait, en 2025, à 39 collaborateurs.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 6 492 826 € ;
- autres personnels identifiés : 1 367 245 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013, ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

□ Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- **la méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers ;

- **la méthode dite de « l'engagement »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	98 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	100 %

□ Experts immobiliers

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- Expert en évaluation
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE
Responsabilité à hauteur de 1 500 000 €

□ INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à AEW PARIS COMMERCES ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



4

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI AEW PARIS COMMERCES est assurée pour un mandat de 3 ans prenant fin avec l'approbation des comptes de l'exercice 2025, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 1^{er} juin 2023, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôle permanent, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité ;
- séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- optimisation de la sécurité des opérations ;
- couverture globale des procédures opérationnelles ;
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI, qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la Société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Conformément à la législation en vigueur et aux statuts d'AEW PARIS COMMERCE, votre Conseil de surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice 2025.

Les Conseils se sont tenus les 31 mars, 24 septembre et 8 décembre 2025, ainsi que le 11 mars 2026 pour l'examen des comptes de l'année écoulée.

Comme de coutume, ces séances se déroulent en deux temps : une première partie en huis clos, en présence uniquement des membres du Conseil, une seconde en présence de la Société de gestion.

En cette année de renouvellement de votre Conseil, je tiens une nouvelle fois à remercier l'ensemble de ses membres pour leur assiduité et la qualité du travail effectué durant ces 3 dernières années.

□ L'environnement économique

La France fait désormais partie des pays à la traîne avec une croissance de l'ordre de 0,7 % en 2025 (contre 1,5 % dans la zone euro).

Le taux de chômage connaît lui aussi une légère dégradation à 7,7 % (versus 7,5 % en 2024) mais l'inflation demeure maîtrisée autour de 1 %. Cette sortie de crise inflationniste pourrait cependant être remise en cause avec la guerre en Iran et ses conséquences (blocus de détroit d'Ormuz et perspective d'une nouvelle crise pétrolière).

Le vrai point faible est la consommation des ménages qui ne progresse que de 0,6 % sur l'année au profit de l'épargne, signe d'un manque de confiance en l'avenir. Et là encore, les événements récents ne risquent guère de changer la donne.

□ L'immobilier d'entreprise

Après 2 années de forte correction, le marché de l'immobilier d'entreprise semble avoir entamé une phase de stabilisation avec une collecte globale de 13,7 Mds€. Ce retour progressif des investisseurs ne constitue cependant pas un véritable rebond puisque l'on reste sensiblement sous les standards observés avant 2022.

Sur les fonds immobiliers grand public la progression est plus marquée (+29 % à 4,6 M€), avec cependant une disparité importante : +65 % pour les SCPI diversifiées, +4,1 % pour les SCPI commerciales.

Le marché secondaire reste actif (967 M€, soit 1,1 % de la capitalisation), mais demeure insuffisant pour absorber les demandes de retraits : le stock en attente représente 3,1 % de la capitalisation (2,8 Mds€), concentré, il est vrai, sur une quinzaine de SCPI gérées par 7 sociétés.

Le taux de rendement moyen s'établit désormais à 4,91 %.

Concernant les locaux commerciaux, leurs rendements sont restés stables dans les centres commerciaux (5,50 % en moyenne), mais se sont à nouveau tendus de 0,25 % à 4,50 % pour les pieds d'immeubles parisiens.

□ Chiffres clés

Avec 246 actifs et 351 baux en cours, notre patrimoine s'étend désormais sur 68 693 m² valorisés à 334,7 M€.

Il est composé de murs de commerce majoritairement en pied d'immeuble, situés pour 62,5 % à Paris, 35,3 % en région parisienne hors Paris et 2,2 % en Province.

Ce patrimoine a généré près de 21,7 M€ de loyers, en diminution de 3 % par rapport à l'exercice précédent, soit un rendement brut de 6,48 % sur sa valeur d'expertise.

Le capital de la société est réparti entre 6 401 associés, détenant 1 019 778 parts à hauteur de 76 % par des personnes physiques et 24 % par des personnes morales (nous vous rappelons que les participations des investisseurs institutionnels sont statutairement plafonnées à 25 %).

□ La gestion locative

Le taux d'occupation financier moyen est stable à 95,37 %. Le taux d'occupation physique en fin d'exercice progresse légèrement à 93,5 % (versus 92,02 % fin 2024), les locaux vacants représentant une surface pondérée de 4 727 m² et un loyer d'expertise de 1,188 M€, soit 5,47 % des loyers quittancés, chiffres globalement stables par rapport à l'exercice précédent.

Durant cette année, 27 locaux ont été libérés, pour 1 405 m² représentant 1,483 M€ de loyers sortants et 1,230 M€ de valeur locative de marché expertise.

En parallèle, 27 locaux ont été reloués pour un montant de 1,084 M€, supérieur de 9,71 % à la VLM expertise de 0,988 M€ mais inférieur de 14,4 % aux loyers sortants de 1,267 M€.

On constate donc que, malgré tous les efforts de la Société de gestion, il est très difficile dans le marché actuel de relouer dans les mêmes conditions lors du départ d'un locataire.

Côté renouvellement, 14 baux ont été négociés et renouvelés cette année pour 1,127 M€, représentant 94,40 % des loyers avant renouvellement mais 11,96 % des loyers d'expertise.

Tout au long de cette année, votre Conseil a insisté sur la nécessité d'agir sur les locaux vacants. Il a notamment demandé à la société de gestion de nous livrer lors de chaque Conseil une analyse détaillée de 2 actifs en vacance locative longue, en détaillant les actions menées et les perspectives de sorties (baisse significative de loyer, cession, etc.).

□ Arbitrages et investissements

Le plan d'arbitrages s'est poursuivi avec 2 arbitrages réalisés en 2025 sur 4 actifs matures et majoritairement vacants :

- les 3 actifs du centre commercial Charras à Courbevoie pour 680 k€ ;
- l'actif du 109, boulevard Richard Lenoir pour 352 k€.

Au total ces cessions font apparaître une moins-value comptable 209 K € (17 % du prix de revient).

Le solde du compte de plus ou moins-values réalisées présente au 31 décembre 2025 un solde positif de 10 480 156 €, soit 10,28 € par part.

Suite à ces cessions, notre surinvestissement est ramené à 7,7 M€.

Rappelons qu'il est entièrement financé par la trésorerie courante sans recourir à la ligne de crédit.

Par ailleurs d'autres dossiers sont en cours, ont été ou devraient être signés au cours du premier semestre 2026 :

- l'actif de la rue de Château-Landon à Paris ;
- l'actif de la rue du Pain à Saint-Germain-en-Laye ;
- l'actif de la rue de Charenton ;
- l'actif du boulevard de l'Europe à Évry.

Aucun investissement n'a été concrétisé en 2025, mais un commerce en pied d'immeuble rue Tronchet est sous promesse et devrait être acté au cours du premier semestre.

□ Résultats et distribution

Les loyers facturés se sont élevés à 21 673 168 € versus 22 773 775 € en 2024, soit une baisse de 2,7 %, revenant autour du niveau de 2023 (21 468 762 €).

Cette baisse affecte cependant assez peu le résultat de l'année qui s'établit à 18 771 518 €, versus 18 862 421 € en 2024 (-0,48 %).

Le résultat par part s'établit en conséquence à 18,41 €, permettant de porter la distribution à 18,48 € (contre 18,21 € en 2024 et 18 € en 2023) en amputant très légèrement le report à nouveau qui demeure confortable à 6,88 €, soit 4,3 mois de distribution.

Sur cette base, le taux de distribution 2025 demeure élevé à 6,28 %, nettement supérieur à celui calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerce (4,9 %).

En l'état actuel des prévisions de résultat 2026, les acomptes trimestriels ont été portés à 4,65 €, pour une distribution totale attendue à 18,60 €.

Ces résultats attestent de la qualité de la gestion locative, permettant une croissance raisonnée de la distribution, tout en maintenant un report à nouveau confortable.

□ Valorisation et marché secondaire

La valeur d'expertise du patrimoine ressort à 334 737 600 €, en hausse de 1,34 % (1,50 % à périmètre constant) et la valeur de réalisation par part à 323,62 €, en hausse de 1,40 % par rapport à 2024.

Le marché secondaire a légèrement repris cette année avec des transactions portant sur 12 676 parts représentant 3 781 640 €, soit environ 1,24 % des parts, en hausse de l'ordre de 12 % par rapport à 2024.

Le nombre de demandes de cessions en suspens demeure faible avec 1 713 parts à vendre fin 2025, soit seulement 0,17 % des parts en circulation (à comparer à une moyenne nationale à 3,1 %).

Ce constat est la conséquence d'une hausse de la demande de parts (+30 %) associé à une diminution sensible des parts mises en vente (-34 %).

Le rapport ventes/achats demeure néanmoins élevé, à 2,8 parts à la vente pour 1 part à l'achat, et explique la faible progression du prix moyen d'exécution, qui est modestement passé de 270 € à 272,64 € (+0,10 %).

Ces résultats demeurent néanmoins excellents si l'on les compare à nombre de SCPI dont le marché secondaire apparaît aujourd'hui problématique.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 17 % par rapport à la valeur de réalisation et le dernier prix acquéreur une décote de 23 % par rapport à la valeur de reconstitution.

Ce niveau de décote, qui génère un rendement attendu désormais supérieur à 6,4 %, semble quelque peu excessif et constitue probablement une opportunité d'achat.

□ Questions diverses

Votre Conseil challenge régulièrement la Société de gestion sur les points qui nous semblent essentiels :

- la vacance locative (nous l'avons évoqué plus haut) ;
- la difficulté à maintenir le niveau des loyers et les conséquences sur l'évolution du résultat ;
- le réinvestissement des sommes issues des locaux arbitrés : dans la mesure où une partie non négligeable de ces locaux était vide, il est capital de les réinvestir avec le plus grand soin de façon à générer de nouveaux revenus de façon pérenne.

Enfin, nous nous félicitons que la Société de gestion poursuive le développement de ses outils numériques : le recours annoncé au vote électronique dès cette AG en est une belle illustration.

❑ Les résolutions soumises à votre approbation

Nous vous demandons d'être attentifs aux rapports du Commissaire aux comptes, ceux-ci n'ayant pas été portés à notre connaissance à la date du présent rapport. En fonction des informations qui vous ont été communiquées, vous aurez à exprimer votre vote.

N'ayant pas d'autres observations à formuler, votre Conseil émet un avis favorable sur l'ensemble des autres résolutions qui vous sont proposées par la Société de gestion, tant pour les résolutions proposées en AGO que celles proposées en AGE.

Vous aurez également à renouveler les membres du Conseil de surveillance.

Nous vous invitons bien sûr à voter, car il est important qu'un éventail le plus large possible d'associés s'exprime.

Je vous rappelle également que comme les années précédentes, la présidence de l'Assemblée sera assurée par le Président du Conseil de surveillance ou, en cas d'absence, par le Vice-Président ou, à défaut encore, par le Secrétaire du Conseil. Si vous n'avez pas la possibilité d'être présent(e) à cette Assemblée Générale, il est important de voter soit en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée, soit en votant par correspondance.

Nous avons fait modifier le formulaire de procuration, le pouvoir donné au Président était désormais libellé « Président de l'AG agissant en qualité d'associé ». En effet, le Président es-qualité est tenu de voter positivement aux résolutions proposées par la Société de gestion. Le « Président en qualité d'associé » retrouve sa liberté de vote. CQFD.

De même, évitez d'émettre des pouvoirs sans mention de mandataire (pouvoirs en blanc), c'est-à-dire uniquement datés et signés. En effet, dans ce cas et en application de la législation, vous approuvez automatiquement les résolutions présentées par la Société de gestion et rejetez automatiquement toutes les autres.

Fait à Mougins, le 17 avril 2026
en concertation avec tous les membres
du Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance,
Pascal VETU
Téléphone : 06 76 27 82 03
pvetu20@gmail.com

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société civile
de placement immobilier AEW PARIS COMMERCES
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier AEW PARIS COMMERCES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels dans la section « Changement de méthodes comptables - Plan comptable général art. 122-1 à 122-2, 831-2 et 831-3 ».

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

□ Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

□ Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

□ Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Levallois-Perret, le 22 mai 2026
Le Commissaire aux comptes
FORVIS-MAZARS SA
Baptiste KALASZ
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société civile
de placement immobilier AEW PARIS COMMERCES,
Société Civile de Placement Immobilier
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société,
nous vous présentons notre rapport sur les conventions régle-
mentées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des infor-
mations qui nous ont été données, les caractéristiques et les
modalités essentielles des conventions dont nous avons été
avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre
mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-
fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous
appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code
monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la
conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons esti-
mées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle
de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes
relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des
informations qui nous ont été données avec les documents
de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'au-
cune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice
écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale
en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code
de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des
conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée
Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de gestion AEW

Conformément à l'article 18 des statuts de votre société,
la société civile de placement immobilier AEW PARIS
COMMERCES verse à la Société de gestion AEW les rému-
nérations suivantes :

- afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et
de surveiller l'exécution des programmes d'investissements :
10 % HT du montant du capital d'origine et de chaque aug-
mentation de capital (nominal plus prime d'émission).
Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2025 ;
- pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des
loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération
des charges auprès des locataires, l'établissement des états
des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier,
et généralement toutes les missions incombant aux admi-
nistrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour
assurer les répartitions des revenus : 8,20 % HT du montant
des produits locatifs HT encaissés. Cette rémunération peut
être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la
société civile de placement immobilier de ses produits.
Au titre de l'exercice 2024, cette commission représente une
charge de 1 844 780 € ;
- des frais de dossier forfaitaires si la cession de parts n'inter-
vient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93
du Code monétaire et financier.
Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2025 ;
- une commission d'arbitrage de 0,5 % du prix de cession net
vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des
fonds par la société AEW PARIS COMMERCES.
Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2025.

Levallois-Perret, le 22 mai 2026
Le Commissaire aux comptes
FORVIS-MAZARS SA
Baptiste KALASZ
Associé



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 JUIN 2026

ORDRE DU JOUR

- 1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- 2 Quitus à donner à la Société de gestion.
- 3 Approbation des conventions réglementées.
- 4 Affectation du résultat.
- 5 Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 6 Renouvellement du mandat de gérant de la Société de gestion.
- 7 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 8 Pouvoirs en vue des formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 18 771 517,79 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 7 089 082,85 €, forme un revenu distribuable de 25 860 600,64 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 18 845 497,44 € ;
- au report à nouveau, une somme de 7 015 103,20 €.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à distribuer le cas échéant des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin de chaque trimestre civil de l'exercice en cours.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2027 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

La distribution le cas échéant de ces sommes sera effectuée, pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, et à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nuspropriétaires en cas de convention contraire.

Sixième résolution

Prenant acte de l'arrivée à échéance du mandat de la Société de gestion et conformément à l'article 14 des statuts, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la Société de gestion AEW, société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 €, dont le siège social est situé 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris, immatriculée sous le numéro 329 255 046 RCS Paris et agréée par l'AMF sous le numéro GP 07000043 en date du 10 juillet 2007, pour une durée de 3 années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (**soit 12**), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2029 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, **les 12 candidats** suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Frédéric BODART (R)			
Sylvain COSSE (R)			
Christian DESMAREST (R)			
François MAILLARD (R)			
Jean-Pierre MOLIÈRE (R)			
Alexandre MOREL (R)			
Gérard MOUGENOT (R)			
Olivier PARIS (R)			
Christian RADIX (R)			
Pascal VETU (R)			
Éric BARD (C)			
Philippe CABANIER (C)			
Didier CATTEAU (C)			
FAMILLE DE NANTES, représentée par Madame Marie-Jeanne DE NANTES (C)			
Olivier KIMMEL (C)			
MASSOL CHARPENTES ET CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES, représentée par Monsieur Olivier MASSOL (C)			
André PERON (C)			
Luc RAEMO (C)			
Jean-Philippe RICHON (C)			
Aurélien ROL (C)			
Patrick SCHATZ (C)			

(C) : Nouvelle candidature.

(R) : Candidat en renouvellement.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

▣ AEW PARIS COMMERCES

Société Civile de Placement Immobilier

à capital variable

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 SCPI n° 25-21 en date du 16 décembre 2025.



▣ Société de gestion de portefeuille

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date 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

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com

www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

