

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION
ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025

SCPI A PRÉPONDÉRANCE
COMMERCES
À CAPITAL FIXE

L'ESSENTIEL AU 30/09/2025

6 402 associés
1 019 778 parts

MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : 270,00 €
Parts en attente de vente : 0,14%

VALEUR DE RÉALISATION au 31/12/2024
329 455 615 € (323,07 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 31/12/2024
393 558 308 € (385,93 €/part)

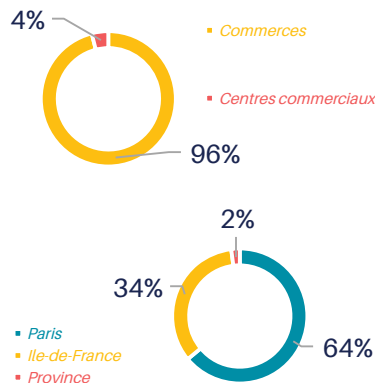
CAPITALISATION
303 975 426 € au dernier prix acquéreur

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2025
18,24 €/part *

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025
6,20%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
95,30% (trimestriel)

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



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

ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

Le dernier prix acquéreur fixé sur le marché secondaire des parts en septembre 2025 s'établit à 298,08 €. Sur les bases de ce prix d'acquisition et de la prévision de distribution 2025, le taux de distribution instantané serait de 6,12%.

Il n'y a pas de différé de jouissance sur le marché secondaire, et l'acheteur perçoit l'intégralité de la distribution du trimestre en cours.

L'achat de parts se fait par l'intermédiaire d'une confrontation des ordres d'achats et de vente tous les derniers mercredis de chaque mois (voir rubrique «Marché secondaire des parts»).

A noter que la confrontation de décembre 2025 aura lieu le mardi 30 décembre, la date limite de réception des ordres étant fixé comme d'habitude le vendredi précédant la confrontation (soit le 26 décembre à 16H00).



Paris 17^{ème} - 3, avenue de Villiers - © Clan d'oeuil

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

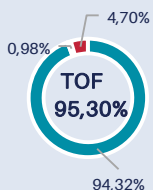
Taux d'occupation financier

3^{ème} trimestre 2025



■ Locaux occupés
■ Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
■ Locaux vacants en recherche de locataire

2^{ème} trimestre 2025



Arbitrages

Courbevoie (92) - 12 rue Baudin - centre commercial Charras : 3 locaux commerciaux de 512 m² vacants, acquis en 1995, 2002 et 2011.

Prix de cession : 0,68 M€

Investissements

Néant

Mouvements locatifs

Locations : 1 010 m²

Paris (1^{er}) Turbigo :
Paris (02) : Marie Stuart
Paris (06) : Buci
Paris (17) : Levis
Paris (10) : Saint Denis
Paris (16) : Hugo
Saint-Germain-en-Laye (78) :
Boulogne-Billancourt (92) :
Nogent-sur-Marne (94) :
Villejuif (94) :

154 m²
25 m²
20 m²
44 m²
123 m²
45 m²
110 m²
286 m²
167 m²
36 m²

Taux d'occupation physique

93,20%

Surface totale du patrimoine : 68 742 m²

Surfaces vacantes : 4 671 m²

Taux d'incidence contentieuse

- 0,80%

(3^{ème} trimestre 2025 - calculé mi-octobre 2025)

Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Libération : 908 m²

Paris (1^{er}) Turbigo : 154 m²
Paris (06) : Buci 20 m²
Paris (06) : Dauphine 110 m²
Paris (17) : Levis 44 m²
Paris (16) : Hugo 320 m²
Paris (16) : Pompe 91 m²
Saint-Germain-en-Laye (78) : 69 m²
Maisons-Alfort (94) : 62 m²

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)	
TRI 5 ans (2019-2024)	-1,04 %
TRI 10 ans (2014-2024)	2,77 %
TRI 15 ans (2009-2024)	4,56 %

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

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

VARIATION DU PRIX ACQUÉREUR MOYEN	
Prix acquéreur moyen de la part 2024	294,40 €
Prix acquéreur moyen de la part 2025 (janvier à septembre)	298,08 €
Variation du prix acquéreur moyen	1,25 %

TAUX DE DISTRIBUTION	
Taux de distribution 2025 (prévision)	6,20%

REVENUS DISTRIBUÉS

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

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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
30/07/2025	2 562	270,00 €	298,08 €
27/08/2025	813	270,00 €	298,08 €
24/09/2025	862	270,00 €	298,08 €

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

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

Calendrier des prochaines confrontations

DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES ORDRES	DATE DE CONFRONTATION
Vendredi 24 octobre 2025 avant 16h	Mercredi 29 octobre 2025
Vendredi 21 novembre 2025 avant 16h	Mercredi 26 novembre 2025
Vendredi 26 décembre 2025 avant 16h	Mardi 30 décembre 2025
Vendredi 23 janvier 2026 avant 16h	Mercredi 28 janvier 2026

AVERTISSEMENT

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

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

AEW PATRIMOINE COMMERCES
Société civile de placement immobilier au capital de 155 516 145 euros
SCPI à capital fixe
381 201 268 RCS PARIS
Siège social: 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS

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

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

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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



Société de gestion

AEW SCPI



Pris
Associés pour
le placement
immobilier