

SCPI AEW COMMERCES EUROPE



SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION
ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 31 MARS 2026

SCPI A PRÉPONDÉRANCE
COMMERCES
À CAPITAL VARIABLE

L'ESSENTIEL AU 31/03/2026

33 270 associés
8 163 964 parts

PRIX DE SOUCRIPTION
190,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
172,90 €/part

VALEUR DE RÉALISATION au 31/12/2025
1 298 061 938 € (159,00 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 31/12/2025
1 516 259 270 € (185,73 €/part)

CAPITALISATION
1 551 153 160 € au prix de souscription

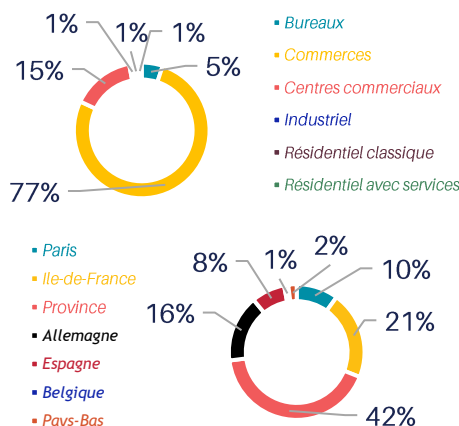
TAUX DE DISTRIBUTION 2025
4,48%* soit 8,52 €/part* et 8,22 €/part**

PERFORMANCE GLOBALE
ANNUELLE 2025
4,48%*

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
92,39% (trimestriel)

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

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



ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

AEW COMMERCES EUROPE vise à acquérir de manière directe ou indirecte des immeubles à usage de commerce de toutes catégories et à titre de diversification d'autres types d'actifs immobiliers (tels que notamment les bureaux, les résidences, les résidences gérées, les hôtels, les locaux d'activités, etc.) dans la limite de 25 % de la valeur du patrimoine. Ces actifs ont vocation à être situés en France et en zone Euro.

La SCPI bénéficie par ailleurs du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier qui traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

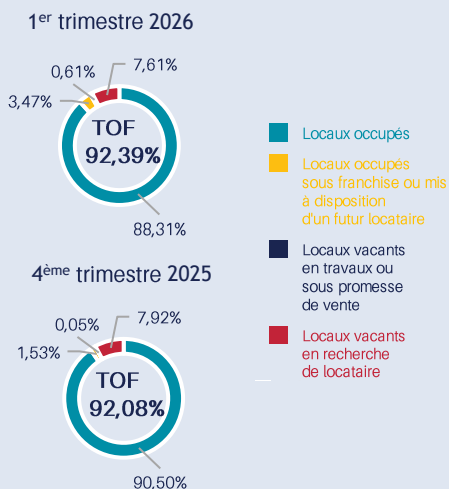
AEW COMMERCES EUROPE présente à la fin du 1^{er} trimestre un solde à investir avoisinant 8,5 M€. Plusieurs investissements en zone euro permettant de plus que compenser ce solde font l'objet d'intérêts marqués. Le ratio d'endettement reste très mesuré : 7,15% pour un maximum autorisé par l'Assemblée Générale de 25%, et une moyenne nationale 2025 toutes SCPI de 18,3%.



Arcachon © AEW

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Taux d'occupation financier



Arbitrages

- Bremen (Allemagne) - Langemarckstraße 16 - 22% SCI PC7 : bureaux acquis en 2022 - 618 m² - Prix de cession : 0,4 M€
- Saint-Priest (69) - Woodstock Bât. 3 et 4 - 97 allée Alexandre Borodine : bureaux de 3 702 m², acquis en 2013.
Prix de cession : 3,45 M€

Investissements

Néant

Mouvements locatifs

Locations : 4 196 m²

| | |
|--------------------------------|---------|
| Paris 16 ^{ème} : | 98 m² |
| Courbevoie - La Défense (92) : | 199 m² |
| Carcassonne (11) : | 327 m² |
| Saint-Doulchard (18) : | 330 m² |
| Nancy (54) : | 98 m² |
| Espagne : | 2374 m² |
| Allemagne : | 770 m² |

Taux d'occupation physique

91,71%
Surface totale du patrimoine : 484 913 m²
Surfaces vacantes : 40 197 m²

Taux d'incidence contentieuse

13,88 %
(1^{er} trimestre 2025-6 - calculé mi-avril 2026)
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Libérations : 3 303 m²

| | |
|---------------------------|---------|
| Paris 8 ^{ème} : | 142 m² |
| Paris 16 ^{ème} : | 97 m² |
| Paris 19 ^{ème} : | 285 m² |
| Grasse (06) : | 87 m² |
| Sainte-Eulalie (33) : | 237 m² |
| Cherbourg (50) : | 221 m² |
| Nancy (54) : | 2073 m² |
| Douvaline (74) : | 161 m² |

Par ailleurs, trois baux portant sur 1 541 m² sur trois sites ont été renouvelés.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

| | 2 ^{ème} semestre 2025 | 1 ^{er} trimestre 2026 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nombre d'associés | 33 084 | 33 270 |
| Nombre de parts | 8 163 964 | 8 163 964 |
| Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre | 28 363 | 15 103 |
| Souscriptions compensées par des retraits | 28 363 | 15 103 |
| Demandes de retrait en suspens (nombre de parts) | 289 760 | 313 684 |
| Capital social en euros | 1306 234 240 | 1306 234 240 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 1 523 788 624 | 1 523 788 624 |

REVENUS DISTRIBUÉS

| | 1 ^{er} trimestre 2026 |
|--|-----------------------------------|
| Acompte mis en paiement le | 23/04/2026 |
| Acompte par part ⁽¹⁾ | 2,04 € |
| Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ | 2,03 € |
| Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers | 2,02 € |

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

(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 18,6 %.

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

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

| TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI) | |
|-----------------------------------|--------|
| TRI 5 ans (2020-2025) | 0,39 % |
| TRI 10 ans (2015-2025) | 2,53 % |
| TRI 15 ans (2010-2025) | 3,95 % |

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

| TAUX DE DISTRIBUTION | |
|---------------------------|--------|
| Taux de distribution 2025 | 4,48 % |

L'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers étrangers s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

| PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE | |
|---|--------|
| Taux de distribution 2025 | 4,48% |
| Variation du prix de souscription 2025/2024 | 0,00 % |
| Performance globale annuelle 2025 | 4,48% |

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

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

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°25-27 en date du 16/12/2025.

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

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

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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

