3e TRIMESTRE 2026

SCPI
AEW COMMERCES EUROPE

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION
ANALYSE : 1er JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2026

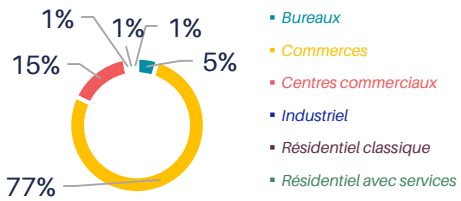
SCPI A PRÉPONDÉRANCE COMMERCES
À CAPITAL VARIABLE

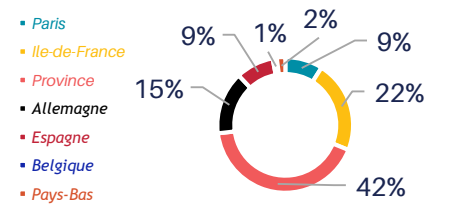
L'ESSENTIEL AU 30/09/2026

- **33 335 associés**
  8 133 051 parts
- **PRIX DE SOUCRIPTION**
  190,00 €/part
- **VALEUR DE RETRAIT**
  172,90 €/part
- **VALEUR DE RÉALISATION** au 30/06/2026
  1 270 212 762 € (156,04 €/part)
- **VALEUR DE RECONSTITUTION** au 30/06/2026
  1 483 439 232 € (182,23 €/part)
- **CAPITALISATION**
  1 545 279 690 € 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**
  92,70% (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

Dans les premiers jours d'octobre, AEW COMMERCES EUROPE a finalisé l'acquisition de 5 bâtiments au sein du « Granaita Retail Park », pôle commercial majeur de la ville de Grenade qui compte parmi les principales destinations touristiques et universitaires d'Espagne.
Le parc totalise environ 105 000 m² de surfaces commerciales et s'appuie sur la présence d'enseignes nationales et internationales de premier plan.
L'investissement de la SCPI comprend 5 bâtiments avec 26 locaux répartis entre deux espaces sur près de 26 700 m². D'une part une zone commerciale qui compte 10 locaux, et qui accueille notamment des enseignes alimentaires et de mode. D'autre part une galerie mixte qui compte 16 locaux dédiés aux loisirs et au sport.
Cette nouvelle acquisition, dont la galerie a obtenu la certification BREEAM In-Use «Excellent» et pour laquelle des investissements sont prévus pour consolider la performance environnementale, s'inscrit pleinement dans la stratégie ESG d'AEW COMMERCES EUROPE.

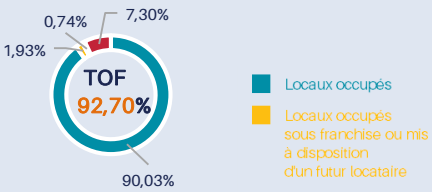


Parc commercial Granaita (Grenade / Espagne) © AEW

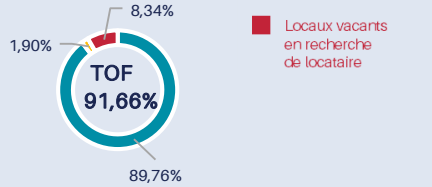
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Taux d'occupation financier

3ème trimestre 2026



2ème trimestre 2026



Arbitrages

- Lunen (Allemagne) - 83% SCI PC5 : actif mixte acquis en 2023 – 1 264 m² - Prix de cession : **3,05 M€**

Investissements

Néant

Taux d'occupation physique

91,91%
Surface totale du patrimoine : 482 986 m²
Surfaces vacantes : 39 081 m²

Taux d'incidence contentieuse

2,34 %
(3ème trimestre 2026 - calculé mi-octobre 2026)
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Mouvements locatifs

Locations : 3 527 m²		Libérations : 4 305 m²	
Paris 10ème :	23 m²	Coignières (78) :	1200 m²
Sainte-Eulalie (33) :	1518 m²	Boulogne-Billancourt (92) :	93 m²
Blois (41) :	216 m²	Sainte-Eulalie (33) :	1445 m²
Nancy (54) :	86 m²	Anglet (64) :	274 m²
Haguenau (67) :	1024 m²	Haguenau (67) :	1024 m²
Cherbourg (77) :	252 m²	Belgique :	176 m²
Allemagne :	408 m²	Allemagne :	93 m²

Par ailleurs, neuf baux portant sur 4 313 m² sur six sites ont été renouvelés.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2ème semestre 2025	1er semestre 2026	3ème trimestre 2026
Nombre d'associés	33 084	33 257	33 335
Nombre de parts	8 163 964	8 140 499	8 133 051
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	28 363	24 637	7 625
Souscriptions compensées par des retraits	28 363	24 637	7 625
Retraits non compensés (fonds de remboursement)		23 465	7 448
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	289 760	312 267	335 349
Capital social en euros	1306 234 240	1 302 479 840	1 301 288 160
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	1 523 675 928	1 520 318 087	1 519 252 278

REVENUS DISTRIBUÉS

	1er trimestre 2026	2ème trimestre 2026	3ème trimestre 2026
Acompte mis en paiement le	23/04/2026	23/07/2026	26/10/2026
Acompte par part (1)	2,04 €	2,04 €	2,04 €
Acompte après prélèvements sociaux (2)	2,03 €	2,03 €	2,03 €
Acompte après prélèvements sociaux (2) et à la source (3) sur les revenus financiers	2,02 €	2,02 €	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'Epargne 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 SCPI
PRI Principles for Responsible Investment

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

Fortuny