

SCPI AEW PARIS COMMERCES

BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2026 • VALIDITÉ : 2^{ème} SEMESTRE 2026

SCPI A PREPONDERANCE
COMMERCES A CAPITAL FIXE

ÉDITORIAL par Antoine BARBIER, Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Durant ce semestre, votre SCPI a renforcé sa stratégie d'optimisation du patrimoine. Une acquisition emblématique a été réalisée : un commerce de 291 m² situé dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, loué à une enseigne danoise de mobilier haut de gamme (voir rubrique « A la Une »). En parallèle, quatre actifs jugés moins stratégiques ont été cédés pour un total d'environ 3,2 M€ et une plus-value de 770 k€, permettant de recentrer le portefeuille sur des emplacements plus porteurs.

La qualité d'occupation du patrimoine reste satisfaisante, avec un taux d'occupation financier de 96,25% au deuxième trimestre, en amélioration par rapport au premier trimestre, et un taux d'occupation physique de 95,37%.

Ce semestre, vous avez perçu deux acomptes trimestriels de 4,65 € bruts par part, versés respectivement en avril et en juillet 2026.

Pour mémoire, en 2025, le taux de distribution s'est élevé à 6,28 %, soit une distribution de 18,48 € par part, avec une performance globale annuelle de 7,61 % en intégrant la hausse de la valeur des parts.

La fluidité du marché secondaire, avec seulement 0,08 % de parts en attente de vente, ainsi que la valorisation de la part de 1% sur ce même marché durant le semestre, traduisent la robustesse des fondamentaux de votre SCPI.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées Générales (voir rubrique « Vie sociale ») et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

À LA UNE CE SEMESTRE

AEW PARIS COMMERCES a conforté sa stratégie patrimoniale d'actifs ultra-ciblés très qualitatifs en investissant dans un commerce en pied d'immeuble situé dans une artère commerçante de premier plan du 8^{ème} arrondissement parisien, à proximité de la place de la Madeleine et des Grands Magasins du boulevard Haussmann. Ce secteur est une destination de choix pour le shopping, accueillant des grands magasins emblématiques tels que les Galeries Lafayette et le Printemps.

La boutique située au 20 Rue Tronchet, s'étend sur près de 300 m² répartis sur deux niveaux. Rénovée récemment et louée à Bolia, une entreprise danoise en plein développement spécialisée dans le mobilier et le design haut de gamme, elle a été acquise pour 6 M€.



CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le secteur de l'immobilier commercial français a traversé le 1^{er} semestre 2026 dans un environnement économique difficile, marqué par une croissance atone et un recul de la consommation des ménages de -0,1%. Cependant, des signes d'amélioration se dessinent avec une légère reprise de la confiance des consommateurs à 84 points en juin 2026 et un ralentissement de l'inflation à +1,8 % sur un an.

Le marché de l'investissement en murs de commerces a atteint 1,8 Md€ au 1^{er} semestre 2026, mais deux acquisitions sur les Champs-Élysées représentent à elles seules près de 45% des volumes. Les retail parks continuent d'attirer parti-

culièrement les investisseurs grâce à leur profil rendement/risque attractif. Après plusieurs années de correction, les taux de rendement prime se sont stabilisés. Les commerces en pied d'immeuble à Paris affichent désormais un taux de 4,50%. Les centres commerciaux et retail parks franciliens maintiennent un niveau de 5,60%. Cette stabilisation intervient dans un contexte de taux souverains durablement élevés, rendant peu probable une compression des rendements à court terme.

Malgré un contexte économique contrasté, le marché locatif fait preuve de résilience. Au 2^{ème} trimestre 2026, les loyers prime des commerces de pied d'immeuble

sont restés globalement stables (16 000 €/m²/an à Paris). Cette stabilité se confirme également pour les centres commerciaux depuis plus de trois ans (2 300 €/m²/an à Paris). La performance du secteur des commerces témoigne de la solidité des actifs de qualité dans un environnement difficile. Le ralentissement de l'inflation contribue à réduire la pression sur les coûts pour les enseignes, tandis que la stabilisation des taux de rendement offre une meilleure prévisibilité pour les investisseurs. Les commerces bien situés et bien gérés conservent leur attractivité et leur potentiel de performance à long terme.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2026

● **6 417 associés**
1 019 778 parts

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

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

● **MARCHE SECONDAIRE**
Prix d'exécution : 275,36 €
Parts en attente de vente : 0,08%

● **CAPITALISATION**
310 012 512 € au dernier prix acquéreur

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

● **PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025**
7,61% *

● **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**
96,25 % (2^{ème} trimestre)

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



Commerces 96%
Centres commerciaux 4%

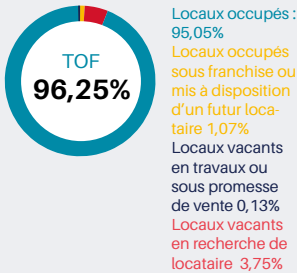


Paris 63%
Ile-de-France 35%
Province 2%

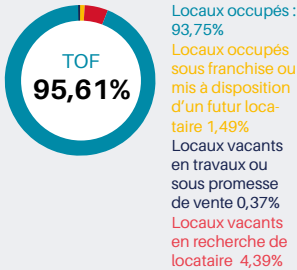
* Avant et après fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés.

ÉVOLUTION
DU
PATRIMOINE

Taux d'occupation
financier
2^{ème} trimestre 2026



1^{er} trimestre 2026



Investissements
- Paris 8^{ème} - 20 rue Tronchet - commerce de 291 m² - **6 M€ (23/03/2026)**.

Taux d'occupation physique
95,37 %
Surface totale du patrimoine : 66 936 m²
Surfaces vacantes : 3 097 m²

Mouvements locatifs
Locations : 563 m²

Paris (6 ^e) Dauphine :	110 m ²
Paris (16 ^e) Victor Hugo :	275 m ²
Paris (16 ^e) Gustave Courbet :	47 m ²
Paris (16 ^e) Pompe :	91 m ²
Saint-Maurice (94) :	40 m ²

Arbitrages
- Paris 10^{ème} - 12 rue du château Landon - local commercial de 50 m² vacants, acquis en 1987. **Prix de cession : 0,24 M€.**
- Saint-Germain-en-Laye (78) - 75, rue au Pain - actif mixte bureaux/commerces de 568 m², acquis en 1983. **Prix de cession : 2,3 M€.**
- Evry (91) - 4, boulevard de l'Europe - bureaux de 180 m² vacants, acquis en 1985. **Prix de cession : 0,195 M€.**
- Paris 12^{ème} - 268, rue de Charenton - local commercial de 128 m² vacants, acquis en 1990. **Prix de cession : 0,47 M€.**

Libérations : 598 m²

Paris (15 ^e) Pasteur :	69 m ²
Evry (91) :	448 m ²
Saint-Maurice (94) :	81 m ²

Par ailleurs, quatre baux portant sur 768 m² sur quatre sites ont été renouvelés.
Le taux d'encaissement ⁽¹⁾ des loyers du 1^{er} semestre 2026, calculé mi-juillet 2026, s'établit en moyenne à 88,4 %.

¹⁾ Loyers et charges HT encaissés / Loyers et charges HT facturés. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêté fixée au 15^e jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul. Au cours d'un trimestre, les taux d'encaissement peuvent incorporer des redevances de charges qui les impactent ponctuellement.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2026 s'établit à 1,21% contre 1,05 % au 31/12/2025. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trim. 2026	2 ^{ème} trim. 2026
Acompte mis en paiement le	22/04/2026	16/07/2026
Acompte par part	4,65 €	4,65 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	4,64 €	4,64 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	4,63 €	4,64 €

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

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source) multiplié par le nombre de parts en jouissance que vous détenez. Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin octobre 2026.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

INDICATEURS DE PERFORMANCE Taux de rentabilité interne (TRI) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

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

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, le prix d'exécution constaté au terme de la période (avant 2022 valeurs ACTIPIERRE 3).

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025	6,28%
---------------------------	-------

Le taux de distribution pour une année N d'AEW PARIS COMMERCES se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) par la SCPI pour le compte de l'associé,
- et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année N-1.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

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

La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N (moyenne des prix de parts acquéreurs constatés sur le marché secondaire organisé, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs).

Il est rappelé 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 complète ou partielle a une signification relative.

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 de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (prix d'exécution).

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
29/04/2026	1 369	274,46 €	303,00 €
27/05/2026	604	276,00 €	304,70 €
24/06/2026	966	275,36 €	304,00 €

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acquéreur est le prix d'exécution majoré des droits et frais.

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

Date de confrontation	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
30/12/2025	423	1 014
25/03/2026	181	1 405
24/06/2026	0	808

Par ailleurs, au cours du semestre, 473 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 134 096 €.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de reception des ordres	Date de confrontation
Vendredi 24 juillet 2026 avant 16h	Mercredi 29 juillet 2026
Vendredi 21 août 2026 avant 16h	Mercredi 26 août 2026
Vendredi 25 sept. 2026 avant 16h	Mercredi 30 sept. 2026
Vendredi 23 octobre 2026 avant 16h	Mercredi 28 octobre 2026

Modalités d'acquisition et de cession des parts sur le marché secondaire

Les transactions sont susceptibles d'être réalisées selon l'une ou l'autre des deux modalités suivantes : soit au prix d'exécution avec intervention de la société de gestion, soit par cession directe entre vendeurs et acheteurs.

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient ; les parts acquises entrent en jouissance le premier jour du trimestre civil au cours duquel elles ont été souscrites.

ACQUISITION ET CESSIION DE PARTS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le fonctionnement du marché secondaire, les informations réglementaires ainsi que les mandats d'achat ou de vente sur le marché secondaire sont disponibles sur le site internet www.aewpatrimoine.com ou directement auprès des services d'AEW.

Le prix d'exécution est établi le dernier mercredi du mois, la veille en cas de jour férié ; les ordres sont exécutés à ce seul prix, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Les ordres doivent mentionner le prix souhaité : à l'achat, le prix limite maximum tous frais compris, et à la vente, le prix limite minimum vendeur. Pour être enregistrés, les originaux des ordres doivent être réceptionnés par AEW au plus tard le vendredi ouvré précédant la confrontation à 16 heures, à défaut, les ordres seront enregistrés pour la confrontation suivante. Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par AEW.

Conformément à la faculté offerte par l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une couverture égale au montant total du prix d'achat est demandée pour tout ordre d'achat ; elle est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises. La couverture doit être effectuée par virement visible sur le compte de la SCPI AEW PARIS COMMERCES au plus tard à 16h00 le vendredi ouvré précédant la date de confrontation.

Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soultte, est effectué dans un délai maximal de 20 jours à compter du dernier jour du mois de la dernière confrontation.

Il est toujours possible de modifier votre ordre en retournant le formulaire d'annulation - modification de votre ordre, disponible sur simple demande auprès de AEW ou sur le site internet.

Le total des frais d'achat sur le marché secondaire organisé est de 10,40 % TTC (5 % de droits d'enregistrement + 5,40 % de commission).

CESSION DIRECTE ENTRE VENDEURS ET ACHETEURS

Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés (cession dite « de gré à gré »). Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 156,00 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

VIE SOCIALE

Assemblée Générale Extraordinaire du 15 janvier 2026

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 janvier 2026 s'est tenue avec une participation de 24,51%. Elle a approuvé les six résolutions présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 93,93% à 97,33%.

Les statuts en ligne sur le site internet www.aewpatrimoine.com, intègrent les modifications statutaires adoptées.

Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2026

L'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2026 s'est tenue avec une participation de 26,37%. Elle a approuvé les huit résolutions présentées, dont le texte intégral figure en pages 50 et 51 du rapport annuel 2025, avec une très large majorité variant de 97,75% à 99,19%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de 12 membres du Conseil de surveillance (21 candidats résolution 7). Ont ainsi été réélus : M. Gérard MOUGENOT, M. Christian RADIX, M. Christian DESMAREST, M. Sylvain COSSE, M. Jean-Pierre MOLIERE, M. Olivier PARIS, M. François MAILLARD, M. Pascal VETU, M. Alexandre MOREL, M. Frédéric BODART, M. André PERON, M. Didier CATTEAU.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque assemblée et chaque résolution sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II » (MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).

AEW ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amené à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales

et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.

CLIENTS NON-RÉSIDENTS

L'acquisition de parts de la SCPI AEW PARIS COMMERCES n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Les informations relatives à la SCPI AEW PARIS COMMERCES publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

RÈGLEMENTATION RGPD - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable.

Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante :

AEW - DPO - 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS
ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW PARIS COMMERCES

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

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°25-21 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

Société de gestion

