

EUROPE

COMMERCES

AEW COMMERCES EUROPE

Diversifiez votre patrimoine
en investissant indirectement
dans **l'immobilier
de commerce**

SCPI à capital variable

© Tomás Llamas Quintas / Myphotoagency, Villaverde, Madrid (Espagne), acquisition en 2018

Ce fonds est labellisé ISR et classé article 8 du règlement SFDR. Les références à ce label et à la classification ne préjugent pas des résultats futurs de la SCPI (plus d'informations p.6). Ce document a caractère promotionnel, destiné à une clientèle « non professionnelle » au sens de la directive MIF II, ne constitue ni un document contractuel contraignant, ni un document d'information requis par une disposition législative et n'est pas suffisant pour prendre une décision d'investissement.
Avril 2026



RÈGLEMENT SFDR
ARTICLE 8

PRINCIPAUX RISQUES ASSOCIÉS

À LA SCPI AEW COMMERCES EUROPE

- **Le risque de perte en capital** : la SCPI AEW Commerces Europe ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.
- **Le risque lié à la liquidité** : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI AEW Commerces Europe ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande, que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché, par confrontation des ordres d'achat et de vente. La durée de placement recommandée est fixée à 10 ans.
- **Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI, mais également au moment de la cession des actifs immobiliers.

MODALITÉS

DE SOUSCRIPTION

L'ensemble des documents : Note d'information, Statuts, dernier Rapport Annuel, dernier bulletin d'Information Semestriel, Document d'Informations Clés (DIC) et Notice d'Information sur la protection des données personnelles doivent être remis avant toute souscription et sont disponibles en français sur www.aewpatrimoine.com.

Dans le cadre d'un investissement en unités de compte au travers d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, et avant toute souscription, le client prendra connaissance des caractéristiques spécifiques de com-

FRAIS

ET FISCALITÉ

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande auprès du distributeur, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit. Pour plus d'informations sur les frais, il convient de se reporter au chapitre 3 « Frais » de la Note d'information de la SCPI.

Lors de la souscription

- Commission de souscription (incluse) payée par le souscripteur : 10,80 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, dont une partie rétrocédée au distributeur.

Durant la détention des parts (frais supportés par la SCPI)

- Commission de gestion annuelle : 10,20 % TTC du montant des produits locatifs, hors taxes encaissés.
- Commission de cession sur les actifs immobiliers : 3 % TTC du prix de cession net vendeur.
- Fiscalité de revenus fonciers (applicable au détenteur des parts) :
 - personnes physiques : revenus fonciers soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux ;
 - personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.

- **Le risque de contrepartie** : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs, à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

- **Le risque lié à la souscription de parts financée à crédit** : Le financement à crédit comporte des risques pour le souscripteur. Le souscripteur ne doit pas se fier uniquement aux revenus non garantis de la SCPI pour rembourser son prêt. En cas de défaut, le client pourrait être obligé de vendre ses parts, entraînant une perte de capital et la nécessité de compenser une éventuelle décote par rapport au capital restant dû.

Pour consulter l'intégralité des risques associés, consultez la Note d'Information du produit disponible sur www.aewpatrimoine.com.

mercialisation de la SCPI, décrites dans les conditions générales ou la notice du contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ou les fiches d'information du support, mises à disposition par l'assureur. Il peut également prendre connaissance des documents propres à la SCPI. L'assureur s'engage sur le nombre d'unités de compte, mais ne s'engage pas sur leur valeur, qu'il ne garantit pas. Les unités de compte sont sujettes à des fluctuations de valeur à la hausse ou à la baisse, pouvant dépendre en particulier de l'évolution des marchés.

Lors de la cession des parts

- Frais de sortie : néant
- Commission de cession en cas de succession ou donation :
 - sans intervention de la société de gestion : 94 € TTC (78,33 € HT) ;
 - avec intervention de la société de gestion : 4,50 % TTC (3,75 % HT) sur le montant de la transaction.
- Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement. En cas de suspension de la variabilité du capital de la SCPI, la commission de cession est redevable par l'acquéreur.
- Fiscalité lors de la cession des parts (applicable au détenteur des parts) :
 - personnes physiques : plus-values soumises au régime des plus-values immobilières ;
 - personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.
- La cession n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La liquidité n'est pas assurée.

123

AEW PATRIMOINE

L'épargne immobilière, tout simplement.

SOCIÉTÉ DE GESTION DEPUIS 1984

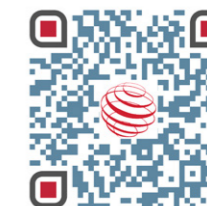
« Depuis plus de 40 ans, nous nous efforçons de proposer des SCPI tournées vers l'avenir. Nous aidons nos associés à diversifier leur patrimoine sur le long terme et les accompagnons tout au long de la vie de leur investissement.

Nous attachons une importance toute particulière à la transparence envers toutes les parties prenantes. Au travers de nos communications, nous traduisons nos actes de gestion de manière simple afin de permettre à chacun d'apprécier de manière éclairée la qualité de notre gestion. »

Antoine Barbier
Directeur d'AEW Patrimoine



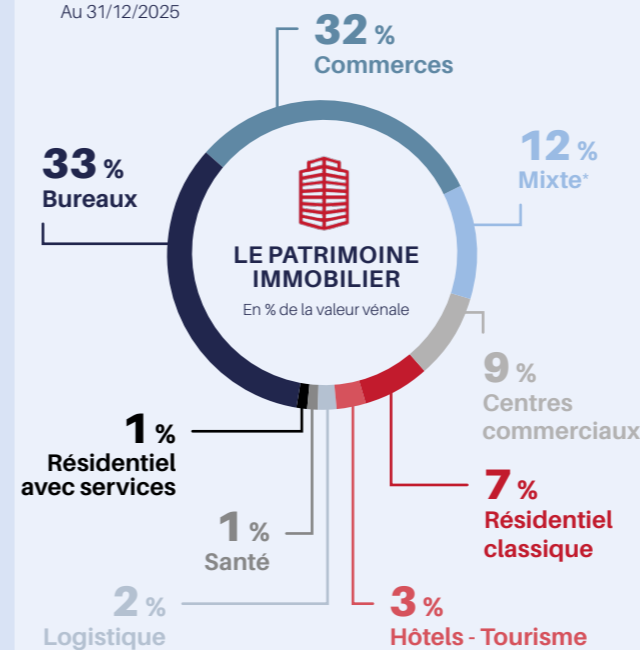
Découvrez
notre Guide de
bienvenue !



CHIFFRES-CLÉS

D'AEW PATRIMOINE

Au 31/12/2025



*Les immeubles à usage mixte peuvent être composés de bureaux, des commerces, des locaux de la logistique ou encore des logements privés ou gérés.

PARMI LES
5 premiers

ACTEURS DU MARCHÉ¹

Baux Gestion de
+3 200 +1 765 000 m²

1. Classement ASPIM au 31/12/2025, selon la capitalisation totale SCPI + OPC1 grand public

Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)

Zone euro	
Allemagne	7,8 %
Espagne	4,2 %
Belgique	0,9 %
Pays-Bas	0,3 %

France	
Île-de-France	33,4 %
Province	27,8 %
Paris	25,6 %

Création
2007

Prix de souscription
190 €

Minimum d'investissement

10 parts

soit un investissement minimum de 1 900 €

Délai de jouissance

1^{er} jour du 2^e mois à compter de la fin du mois de souscription
(Validation de la souscription par AEW)

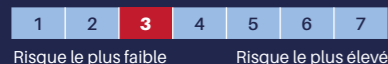
Valeur de retrait

172,90 €

Horizon de placement conseillé

10 ans

Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Chiffres au 31/12/2025

Une SCPI de commerce à envergure européenne

AEW Commerces Europe investit majoritairement en tout type de commerces : pieds d'immeubles, galeries commerciales, retail parks, centres commerciaux, situés en France et en zone euro. À titre de diversification, elle peut investir dans d'autres typologies d'actifs.



Avec sa capitalisation de plus de 1,5 Md€, AEW Commerces Europe se positionne en tête de SCPI de commerces selon le classement de l'ASPIM¹.

AEW Commerces Europe peut investir notamment en



Commerces



Centres commerciaux



Retail parks

Cette SCPI, d'envergure européenne, privilégie une sécurité patrimoniale pour les associés et une stabilité de revenus (non garantis). Sa politique d'investissement vise une diversification géographique afin de bénéficier des opportunités offertes par les spécificités de chaque marché. Grâce à notre ancrage local nous appréhendons pleinement les enjeux de chaque marché national et contribuons ainsi à la création de la valeur au travers des investissements ciblés.

1. Source : ASPIM



© AEW, Alcora Plaza, Madrid (Espagne), acquisition en 2022

Alcora Plaza

L'ensemble commercial Alcora Plaza est situé à Parque Oeste, à Madrid, et se développe sur plus de 16 400 m². Il est stratégiquement localisé dans l'une des plus grandes zones commerciales d'Espagne et bénéficie d'excellentes liaisons de transports en commun avec le centre-ville de Madrid.



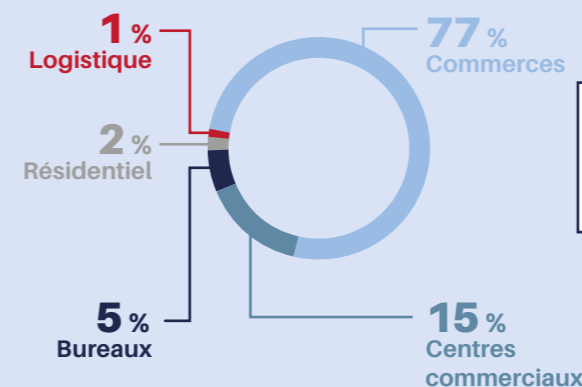
Chiffres-clés

Au 31/12/2025 - Source : AEW

Patrimoine
275 IMMEUBLES

Capitalisation
1 551,15 M€

Taux d'occupation financier
92,09 %



France
Province 42 %
Île-de-France 21 %
Paris 10 %

Zone euro
Allemagne 16 %
Espagne 8 %
Pays-Bas 2 %
Belgique 1 %



Performances 2025

Au 31/12/2025 - Source : AEW

L'évolution du revenu, à la hausse comme à la baisse, est liée à l'évolution des loyers encaissés par la SCPI. Ces derniers évoluent en fonction de la conjoncture générale du marché locatif, de la politique de gestion et des caractéristiques du patrimoine.

Taux de distribution¹
4,48 %

Performance globale annuelle²
4,48 %

1. Le taux de distribution pour une année « n » 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) et à l'étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l'associé, et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année « n ».
2. La Performance globale annuelle est le nouvel indicateur qui combine le taux de distribution et les variations de prix des parts sur une année civile.



Taux de Rentabilité Interne (TRI)
15 ans (2010-2025)

3,95 %

Avant imposition en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés. **Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances prévisionnelles affichées ne sont pas garanties et peuvent évoluer.**

Imposition des revenus générés à l'étranger

Les revenus fonciers belges et néerlandais supportent une imposition locale définitive (l'associé n'est pas de nouveau imposé en France et ne bénéficie donc pas d'un crédit d'impôt).

La double imposition de revenus de source allemande et espagnole est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt, imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris.

En temps utile, AEW adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de source étrangère.

L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

CHEZ AEW PATRIMOINE

Une approche durable pour chaque actif

Avant la validation de l'acquisition de chaque actif, nous effectuons, en plus de l'analyse financière classique, les différents audits extra-financiers basés sur les critères dits ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Ces critères contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant en être le facteur déterminant.

De plus, nous les intégrons systématiquement dans le processus de gestion de chacun de nos actifs et pouvons, le cas échéant, définir un plan d'action permettant d'améliorer sa performance ESG.

En pratique, les SCPI d'AEW Patrimoine, au travers des actifs détenus, promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m² de 40 % avant 2030 ;
- réduction des risques environnementaux, notamment amiante et pollution des sols ;
- amélioration de la performance ESG globale en exploitation.

AEW
COMMERCE EUROPE

➤ Label ISR¹ depuis 2025
➤ Article 8 SFDR¹



➤ Créé par le Ministère Français des Finances, le Label ISR vise à rendre plus visibles les fonds d'Investissement Socialement Responsable (ISR) auprès des épargnants. Pour l'obtenir, l'organisme de certification effectue un audit pour s'assurer que les fonds répondent à un ensemble de critères de labellisation. Pour plus d'informations sur la méthodologie, consultez www.lelabelisr.fr.

➤ Nos SCPI labellisées ISR : AEW Diversification Allemagne, AEW Patrimoine Santé, Atout Pierre Diversification, Fructipierre, AEW Opportunités Europe, Immo Évolutif, Laffitte Pierre, AEW Commerces Europe.

Les références au label ISR ne préjugent pas des résultats futurs des SCPI mentionnées.

Investissement durable

Ce terme désigne l'investissement dans des actifs qui contribuent à un objectif environnemental (utilisation d'énergies renouvelables, réduction des émissions de gaz à effet de serre, etc.) ou social (lutte contre les inégalités, en faveur de la cohésion sociale, etc.).



Règlement SFDR

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) est un règlement du plan finance durable de l'Union européenne. Il instaure une obligation de transparence concernant les critères ESG pris en compte par les gestionnaires des actifs dans la gestion de leurs fonds.

Une classification par article a été mise en place afin d'aider les épargnants à choisir leurs placements.

- Article 9 : le fonds a pour objectif l'investissement durable pour 100 % de ses actifs.
- Article 8 : le fonds promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, son portefeuille peut inclure des investissements durables.
- Article 6 : le fonds ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas d'objectif d'investissement durable.

1. Ces résultats ne préjugent pas des résultats futurs de cette SCPI.

COMPRENDRE LES NOTIONS CLÉS

D'UNE SCPI

Comment comparer les SCPI ? Projetez-vous à long terme !

L'investissement en SCPI s'envisage toujours sur le long terme. Mais sur quels critères se baser pour évaluer sa solidité financière ? Pensez à consulter son ratio d'endettement ou sa capitalisation.

Ratio d'endettement

Le ratio d'endettement est un des indicateurs permettant d'évaluer la robustesse d'une SCPI face aux différents cycles de marché. Il se calcule en comparant le passif d'une SCPI (dettes et crédits...) à la somme de tous ses actifs (immeubles, trésorerie, placements financiers...).

AEW
COMMERCE EUROPE

Ratio d'endettement en 2025
7,32 %

En période de taux bas, la dette permet à la SCPI d'utiliser l'effet de levier et d'augmenter son patrimoine. Toutefois, la dette est synonyme d'un échéancier de remboursement et lors d'une éventuelle hausse des taux d'intérêts, le remboursement de la dette sera priorisé face aux nouvelles acquisitions et les mensualités trop importantes peuvent mettre en péril le bon fonctionnement de la SCPI. Il est ainsi important pour une SCPI de maintenir un niveau d'endettement raisonnable afin d'avoir une bonne maîtrise de ce type de risque et, ainsi, d'assurer sa stabilité financière à long terme.

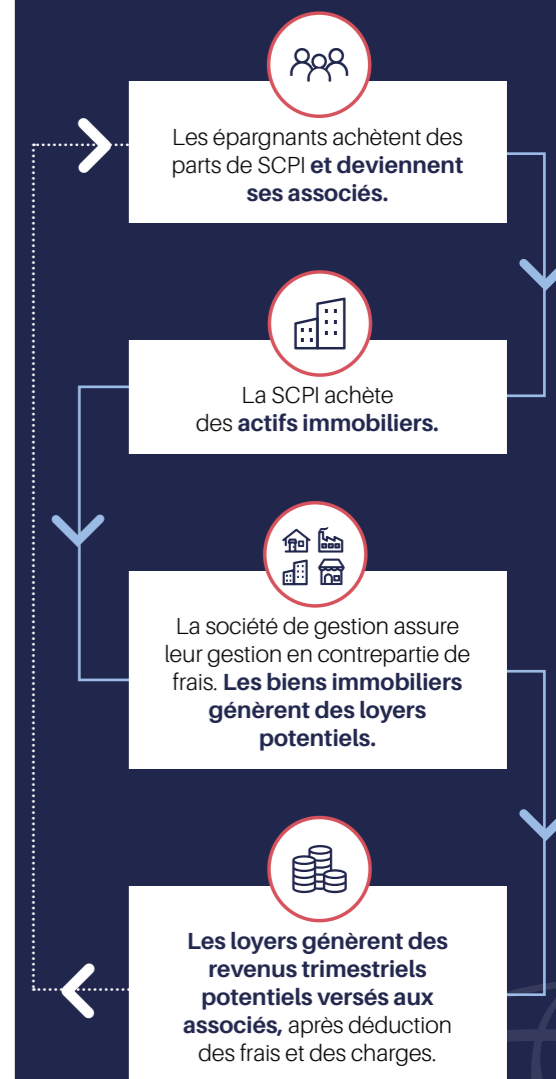
Capitalisation

La capitalisation d'une SCPI est égale à la valeur de l'intégralité de ses parts. Elle est calculée en multipliant le nombre de parts créées par leur prix de souscription. Une capitalisation importante, c'est-à-dire dépassant 1 Md €, est le signe d'un portefeuille diversifié et d'actifs d'envergure. En effet, cela permet de répartir le risque locatif et de viser la stabilité de revenus potentiels, mais aussi, cela donne une marge de manœuvre plus grande dans sa politique d'investissement.

➤ Toutes les données relatives à la situation financière d'une SCPI se trouvent dans son rapport annuel.

En tant qu'associé, vous pouvez participer à la prise des décisions concernant votre SCPI lors des Assemblées Générales annuelles. L'Assemblée Générale ordinaire statue notamment sur l'approbation des comptes annuels, la nomination de deux membres du Conseil de Surveillance ou encore le quitus à la société de gestion.

Comment fonctionne une SCPI ?



Les SCPI permettent de

➤ Générer un revenu potentiel complémentaire, notamment en vue de la retraite. Ce revenu potentiel (non garanti) est habituellement distribué tous les trimestres.

➤ Percevoir un revenu locatif sans aucun souci de gestion. En contrepartie, la société de gestion perçoit les frais de gestion déduits directement des loyers encaissés.

➤ Accéder au marché de l'immobilier de l'entreprise pour un montant limité, accessible aux particuliers.

AEW PATRIMOINE

L'épargne immobilière, tout simplement.

AEW est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers, présent aux États-Unis, en Europe et en Asie.

73,4 Mds €

d'encours sous gestion aux États-Unis, en Europe et en Asie

36,3 Mds €

d'encours sous gestion en Europe

+ de 40 ans

d'expérience

AEW Patrimoine, la division des fonds grand public d'AEW, se classe parmi les cinq premiers acteurs de l'épargne immobilière intermédiée en France et développe une expertise dans l'ensemble des métiers de l'asset management immobilier pour compte de tiers.

+125 000

associés

20 SCPI et 2 OPCI

grand public

8,64 Mds €

d'encours sous gestion

Chiffres au 31/12/2025

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 ». Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris, Tél. : 01 78 40 33 03 / www.aewpatrimoine.com.

AEW Commerces Europe

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable au capital social de 1 306 234 240 euros au 31/12/2024. Siège social : 43, Avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris // 500 156 229 RCS 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°23-08 en date du 25/08/2023. Elle est disponible sur www.aewpatrimoine.com.

AEW a la volonté d'apporter de manière permanente à ses clients un service de qualité. Toutefois, si vous rencontrez des difficultés et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez nous contacter par e-mail : reclamation@eu.aew.com, par courrier : AEW Patrimoine - Service réclamation - 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris ou par téléphone : 01 78 40 33 03

Les visuels des actifs présentés dans ce document sont un aperçu du patrimoine détenu par la SCPI AEW Commerces Europe et ne présagent pas des investissements futurs. Les actifs présentés sont détenus en intégralité ou partiellement par la SCPI.

