

SCPI AEW PARIS COMMERCES

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2023 – VALIDITÉ : 2^E SEMESTRE 2023

1

SEMESTRE 2023

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur les fondamentaux macroéconomiques, le taux d'occupation financier de votre SCPI demeure à un niveau élevé au 2^e trimestre, à 96,6 %. Le semestre enregistre un solde négatif peu significatif de 33 m² entre les libérations et les locations.

Parallèlement, un arbitrage défensif a été concrétisé sur l'actif de Boulogne-sur-Mer, intégralement vacant depuis fin 2017 et sans perspectives d'amélioration. Au 30 juin 2023, AEW PARIS COMMERCES présente un surinvestissement de l'ordre de 9 M€ financé par la mobilisation de la trésorerie courante. AEW reste attentive aux opportunités d'acquisitions compatibles avec la stratégie d'investissement de votre SCPI.

Dans des volumes de transactions très étoffés durant le semestre, le dernier prix d'exécution de la part fixé sur le marché secondaire s'établit à 280,00 €, en progression de 12 % par rapport à la fin de l'année 2022. Il reste toutefois encore décoté de près de 20 % par rapport à la valeur de réalisation calculée au 31 décembre 2022.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 4,50 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2023. L'objectif de distribution annuelle a été fixé à 18,00 € par part (voir rubrique « À la Une »).

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

Le volume total des investissements en immobilier d'entreprise en France baisse de 40 % au 1^{er} semestre 2023 (8,7 Mds€) par rapport au 1^{er} semestre 2022. Si le retrait est sensible en logistique et en bureaux, respectivement -75 % et -53 %, le commerce fait preuve de plus de résilience avec -12 %.

Impactés par les hausses successives des taux d'intérêts et les anticipations de baisses des prix, les taux de rendements des meilleurs actifs continuent de se corriger à la hausse : 3,75 % pour les bureaux de région parisienne et 4,5 % en province, 3,8 % et 4,8 % pour les commerces de pieds d'immeubles et les centres commerciaux, 4,5 % pour la logistique.

En matière de commerces, les prévisions tablent sur une contraction de 3 % des ventes de détail en 2023, impactées par l'inflation. L'indice des loyers commerciaux devrait progresser de 5,5 % en 2023, puis se stabiliser à terme autour de +2 % dans l'hypothèse d'une inflation qui se normalise.

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeuble s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils restent stables sur un an sur les principaux marchés français. D'ici 2027, les valeurs locatives prime des pieds d'immeubles à Paris devraient augmenter avec le retour de la clientèle étrangère sur les grands axes parisiens.

Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions. Une hausse généralisée pourrait intervenir d'ici 2027, pour les centres dominants qui auront opéré les rénovations nécessaires exigées par la loi et les nouveaux comportements de consommation.

SCPI A PREPONDERANCE COMMERCES A CAPITAL FIXE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ 6,12 %

L'objectif de distribution annuelle 2023 a été fixé à 18,00 € par part, en progression de 3,4 % par rapport à 2022 (17,40 €).

Sur la base de cet objectif de distribution et du prix acquéreur moyen 2022, le taux de distribution prévisionnel 2023 d'AEW PARIS COMMERCES s'établirait ainsi à 6,12 %.

Le taux de distribution instantané, calculé sur le prix acquéreur au 30 juin 2023, s'établit à 5,82 %.

Par ailleurs, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) toujours solides, qui devraient avoisiner 3,5 mois de distribution courante en fin d'année.

Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2023

6 360 associés
1 019 778 parts

MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution : 280,00 €
Parts en attente de vente : 0,01 %

CAPITALISATION

315 233 775 € au dernier prix acquéreur

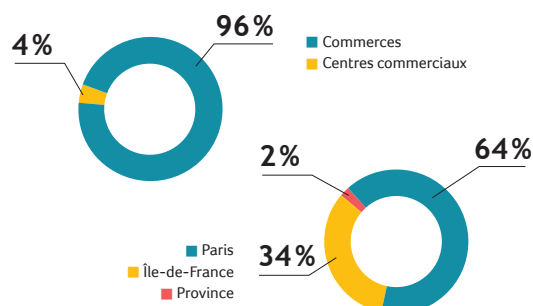
DISTRIBUTION
PRÉVISIONNELLE 2023
18,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION
PRÉVISIONNEL 2023
6,12 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
96,55 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

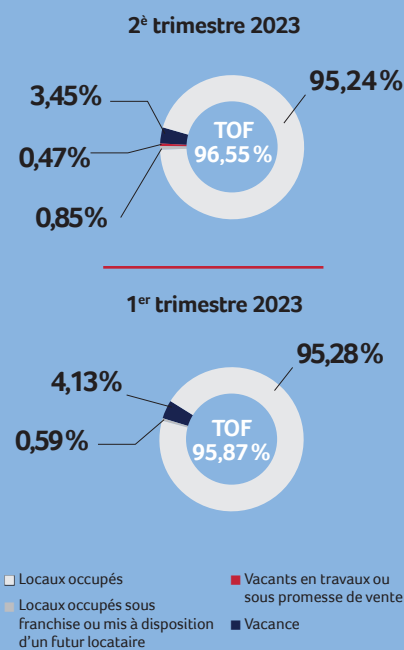
Actifs immobiliers détenus en direct : 100 %





Évolution du patrimoine

● Taux d'occupation financier



● Arbitrages

- Boulogne-sur-Mer (62) – 57-73 rue Thiers :
commerce acquis en 2005 – 4 108 m² –
Prix de cession : 1,5 M€

● Investissements

- Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 332 m²

Paris (5^e) : 20 m²
Paris (9^e) : 79 m²
Paris (14^e) : 112 m²
Paris (17^e) : 87 m²
Saint-Germain-en-Laye (78) : 34 m²

● Taux d'occupation physique

92,32 %

Surface totale du patrimoine : 71 571 m²
Surfaces vacantes : 5 496 m²

◆ Libérations : 365 m²

Paris (5^e) : 18 m²
Paris (10^e) : 50 m²
Paris (14^e) : 97 m²
Paris (17^e) : 51 m²
Saint-Germain-en-Laye (78) : 63 m²
Rueil-Malmaison (92) : 86 m²

Par ailleurs, quatre baux portant sur 330 m² sur quatre sites ont été renouvelés : trois boutiques parisiennes (92 m²/84 m²/55 m²) et une boutique à Evry (99 m²).

Deux cessions de fonds de commerce ont été enregistrées durant le semestre.

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2023, calculé mi-juillet 2023, s'établissent respectivement à 95,15 % et à 76,03 %.

Ils sont susceptibles d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul. Ils peuvent incorporer des rééditions 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 loué.

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure 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 30/06/2023 s'établit à -0,04 % contre -0,91 % au 31/12/2022. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.



Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2023	2 ^e trimestre 2023
Acompte mis en paiement le	25/04/2023	28/07/2023
Acompte par part ⁽¹⁾	4,50 €	4,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	4,50 €	4,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	4,50 €	4,50 €

(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 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2023 ou au 1^{er} avril 2023, 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 détenues. Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues. Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin octobre 2023.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient 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 performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2017-2022)	- 0,38 %
TRI 10 ans (2012-2022)	3,33 %
TRI 15 ans (2007-2022)	6,87 %

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.

**Indicateurs de performances (suite)****● Variation du prix acquéreur moyen**

Prix acquéreur moyen de la part 2022	294,13 €
Prix acquéreur moyen de la part 2023 (1 ^{er} semestre)	303,09 €
Variation du prix acquéreur moyen	3,05 %

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) 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).

● Taux de distribution

Taux de distribution 2022	5,93 %
Taux de distribution 2023 (prévision)	6,12 %

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 ».

**Marché secondaire des parts**

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
26/04/2023	1 657	274,00 €	302,50 €
31/05/2023	1 957	274,00 €	302,50 €
28/06/2023	3 157	280,00 €	309,12 €

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.

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis +12 mois	Depuis -12 mois
31/12/2022	0	9 087
31/03/2023	0	3 250
30/06/2023	0	83

Par ailleurs, au cours du semestre, 444 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 117 786 €.

● Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Vendredi 21 juillet 2023 avant 16h00	Mercredi 26 juillet 2023
Vendredi 25 août 2023 avant 16h00	Mercredi 30 août 2023
Vendredi 22 septembre 2023 avant 16h00	Mercredi 27 septembre 2023
Vendredi 20 octobre 2023 avant 16h00	Mercredi 25 octobre 2023

● 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 cession 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 soulte, 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 Ordinaire du 1^{er} juin 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 1^{er} juin 2023 s'est tenue avec un quorum de 27,80 %. Elle a approuvé les onze résolutions présentées avec une large majorité variant de 93,51 % à 97,59 %. L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de douze membres du Conseil de surveillance (29 candidats résolution 10). Ont ainsi été élus : M. Christian DESMAREST, M. Jean-Pierre MOLIERE, M. Christian RADIX, M. Sylvain COSSE, Mme Pascale DEVERAUX, M. Olivier PARIS, M. Frédéric BODART, M. Christian LADEGAILLERIE, M. Gérard MOUGENOT, M. François MAILLARD, M. Alexandre MOREL, M. Pascal VETU.

Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juin 2023

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juin 2023 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 33,80 %. Elle a approuvé les quatre résolutions présentées avec une large majorité variant de 92,85 % à 97,62 %. Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 48 à 50 du rapport annuel 2022, 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 amenée 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.



Réglementation 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
SCPI 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° 22-07 en date du 08/07/2022

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 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

