

# SCPI AEW PARIS COMMERCES

# 2<sup>e</sup>

## SEMESTRE 2023

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2023 – VALIDITÉ : 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs, et d'un ajustement concomitant des valorisations, l'estimation de votre patrimoine s'établit à 338,6 M€ en fin d'année. Il reste néanmoins supérieur de 18% à son prix de revient. Aucun investissement ni arbitrage n'a été opéré durant le second semestre.

Le patrimoine est réparti sur 251 sites, pour une superficie avoisinant 71 500 m<sup>2</sup>, et compte 358 baux. Il est composé à 100% de murs de commerces, très majoritairement en pieds d'immeubles, localisés à 64% à Paris et 98% en région parisienne. AEW PARIS COMMERCES présente en fin d'exercice un surinvestissement de 9,2 M€ financé par la mobilisation de la trésorerie courante. Dans un environnement fluctuant, AEW reste attentive aux opportunités d'acquisitions compatibles avec la stratégie d'investissement et l'essence de votre SCPI.

En matière de gestion locative, ce sont près de 1 300 m<sup>2</sup> qui ont été loués ou renouvelés durant le second semestre, enregistrant un solde négatif de 1 380 m<sup>2</sup> entre les libérations et les locations. Sur l'ensemble de l'année, ce sont un peu plus de 1 900 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations, avec un solde négatif de 1 412 m<sup>2</sup> entre les libérations et les relocations (2% de la surface totale).

Sur l'ensemble de l'année, le taux d'occupation financier demeure toutefois à un niveau élevé, à 96,07% contre 95,50% en 2022.

Dans des volumes de transactions qui demeurent étoffés durant le semestre, le dernier prix d'exécution de la part fixé sur le marché secondaire s'établit à 282,70 €, en progression de 13% par rapport à la fin de l'année 2022. Il reste toutefois encore décoté de 19% par rapport à la valeur de réalisation calculé au 31 décembre 2022.

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



## Conjoncture immobilière

Fin 2023, le volume total des investissements immobiliers institutionnels s'élève à 21,3 Mds€, en baisse de 40% par rapport à 2022. La baisse est particulièrement sensible en logistique (-61%), en résidentiel (-50%) et en bureaux (-42%).

Le commerce fait preuve de plus de résilience avec 5,7 Md€ investis en 2023, montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces. Il intègre néanmoins 2 Mds€ de transactions des géants du luxe LVMH et Kering.

Impactés par les hausses successives des taux d'intérêts et les anticipations de baisses des prix, les taux de rendements des meilleurs actifs de commerces continuent de se corriger à la hausse, atteignant en fin d'année 4,50% pour les pieds d'immeubles parisiens, 5,25% pour les centres commerciaux de région parisienne et 5,75% pour les parcs d'activités commerciales.

Les prévisions tablent sur une contraction de 1,9% des ventes de détail en 2023 et de 1,5% en 2024, impactées par l'inflation. L'indice des loyers commerciaux devrait progresser de 6,5% en 2023, puis se stabiliser à terme autour de +2% dans l'hypothèse d'une inflation maîtrisée.

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 : 2 500 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon, 1 300 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille, 2 250 €/m<sup>2</sup>/an à Nice et 16 000 €/m<sup>2</sup>/an à Paris. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions.

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.

## SCPI A PREPONDERANCE COMMERCES A CAPITAL FIXE

### À LA UNE CE SEMESTRE

→ 6,12%

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

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

Le taux de distribution instantané, calculé sur le prix acquéreur au 31 décembre 2023, s'établit quant à lui à 5,77%.

Par ailleurs, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) toujours solides, à 4,6 mois de distribution courante en fin d'année.

L'objectif 2024 prévoit une distribution inchangée de 18 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel 2024 encore proche de 6%.

Société de gestion



## L'essentiel au 31/12/2023

6 367 associés  
1 019 778 parts

### MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution : 282,70 €

Parts en attente de vente : 0,10%

### VALEUR DE RÉALISATION 2022

356 379 502 € (349,47 €/part)

### CAPITALISATION

318 272 714 € au dernier prix acquéreur

### DISTRIBUTION 2023

18,00 €/part

### TAUX DE DISTRIBUTION 2023

6,12%

### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024

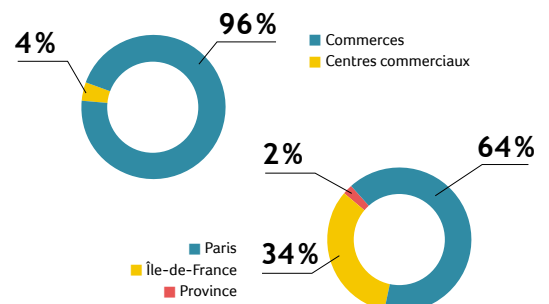
5,89% - 18,00 €/part

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

96,00% (trimestriel)

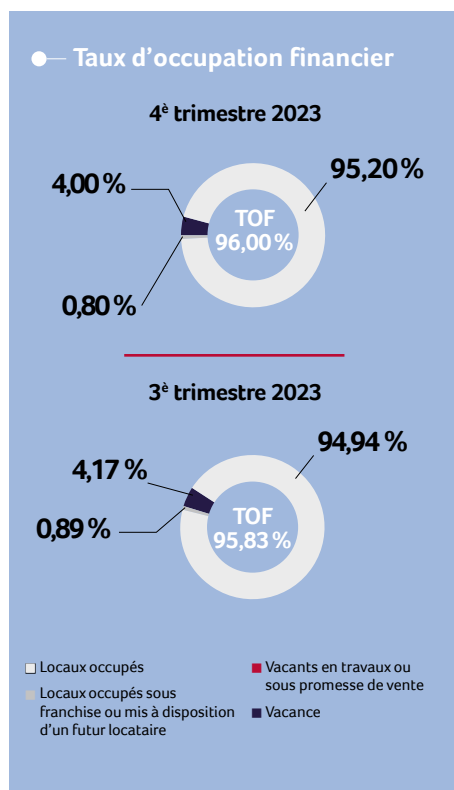
### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 100%





## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Néant

### ● Investissements

- Néant

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 572 m<sup>2</sup>

Paris (6<sup>e</sup>) :

Paris (10<sup>e</sup>) :

Paris (14<sup>e</sup>) :

Paris (18<sup>e</sup>) :

Versailles (78) :

Rueil-Malmaison (92) :

41 m<sup>2</sup>

175 m<sup>2</sup>

96 m<sup>2</sup>

130 m<sup>2</sup>

61 m<sup>2</sup>

69 m<sup>2</sup>

### ● Taux d'occupation physique

90,44 %

Surface totale du patrimoine : 71 559 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 6 844 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 1 952 m<sup>2</sup>

Paris (10<sup>e</sup>) :

Paris (12<sup>e</sup>) :

Paris (16<sup>e</sup>) :

Provins (77) :

Versailles (78) :

Evry (91) :

Rueil-Malmaison (92) :

Sceaux (92) :

Saint-Maurice (94) :

175 m<sup>2</sup>

223 m<sup>2</sup>

84 m<sup>2</sup>

1 081 m<sup>2</sup>

103 m<sup>2</sup>

55 m<sup>2</sup>

69 m<sup>2</sup>

87 m<sup>2</sup>

75 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, cinq baux portant sur 711 m<sup>2</sup> sur cinq sites ont été renouvelés : deux boutiques parisiennes (93 m<sup>2</sup>/134 m<sup>2</sup>), une boutique à La Garenne-Colombes (301 m<sup>2</sup>), Maisons-Alfort (65 m<sup>2</sup>) et Saint-Germain-en-Laye (117 m<sup>2</sup>).

Trois cessions de fonds de commerce ont été enregistrées.

Le taux d'encaissement des loyers des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2023, calculé mi-janvier 2023, s'établissent respectivement à 97,4% et à 97,1%.

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 31/12/2023 s'établit à 0,70% contre -0,91% au 31/12/2022. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.



## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>e</sup> trimestre 2023	3 <sup>e</sup> trimestre 2023	4 <sup>e</sup> trimestre 2023
Acompte mis en paiement le	25/04/2023	27/07/2023	26/10/2023	26/01/2024
Acompte par part	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,50 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,47 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,44 €

(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<sup>er</sup> juillet 2023 ou au 1<sup>er</sup> octobre 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 des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2024.

**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 (2018-2023)	1,67 %
TRI 10 ans (2013-2023)	4,02 %
TRI 15 ans (2008-2023)	6,50 %

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	<b>294,13 €</b>
Prix acquéreur moyen de la part 2023	<b>305,36 €</b>
Variation du prix acquéreur moyen	<b>3,82 %</b>

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	<b>5,93 %</b>
Taux de distribution 2023	<b>6,12 %</b>

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
25/10/2023	583	282,70 €	312,10 €
29/11/2023	1 219	282,70 €	312,10 €
<b>27/12/2023</b>	<b>1 401</b>	<b>282,70 €</b>	<b>312,10 €</b>

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](http://www.aewpatrimoine.com).

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis +12 mois	Depuis -12 mois
30/06/2023	0	83
30/09/2023	0	805
<b>31/12/2023</b>	<b>0</b>	<b>1 033</b>

Par ailleurs, au cours du semestre, 131 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 38 763 €.

### ● Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Vendredi 26 janvier 2023 avant 16h00	<b>Mercredi 31 janvier 2023</b>
Vendredi 21 février 2023 avant 16h00	<b>Mercredi 28 février 2023</b>
Vendredi 22 mars 2023 avant 16h00	<b>Mercredi 27 mars 2023</b>
Vendredi 19 avril 2023 avant 16h00	<b>Mercredi 24 avril 2023</b>

### ● 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](http://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.



## Fiscalité

### ● Déclaration des revenus 2023 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2024 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou

indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.



## Vie sociale

### ● Relation commerciale

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H30, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (relation.commerciale@eu.aew.com).**

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Relation commerciale, et de lui communiquer une adresse

courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en faisant la demande auprès du Service Relation commerciale et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.



## 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](http://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](mailto: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](http://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° 23-12 en date du 27/10/2023

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](mailto: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](http://www.aewpatrimoine.com)