BALO

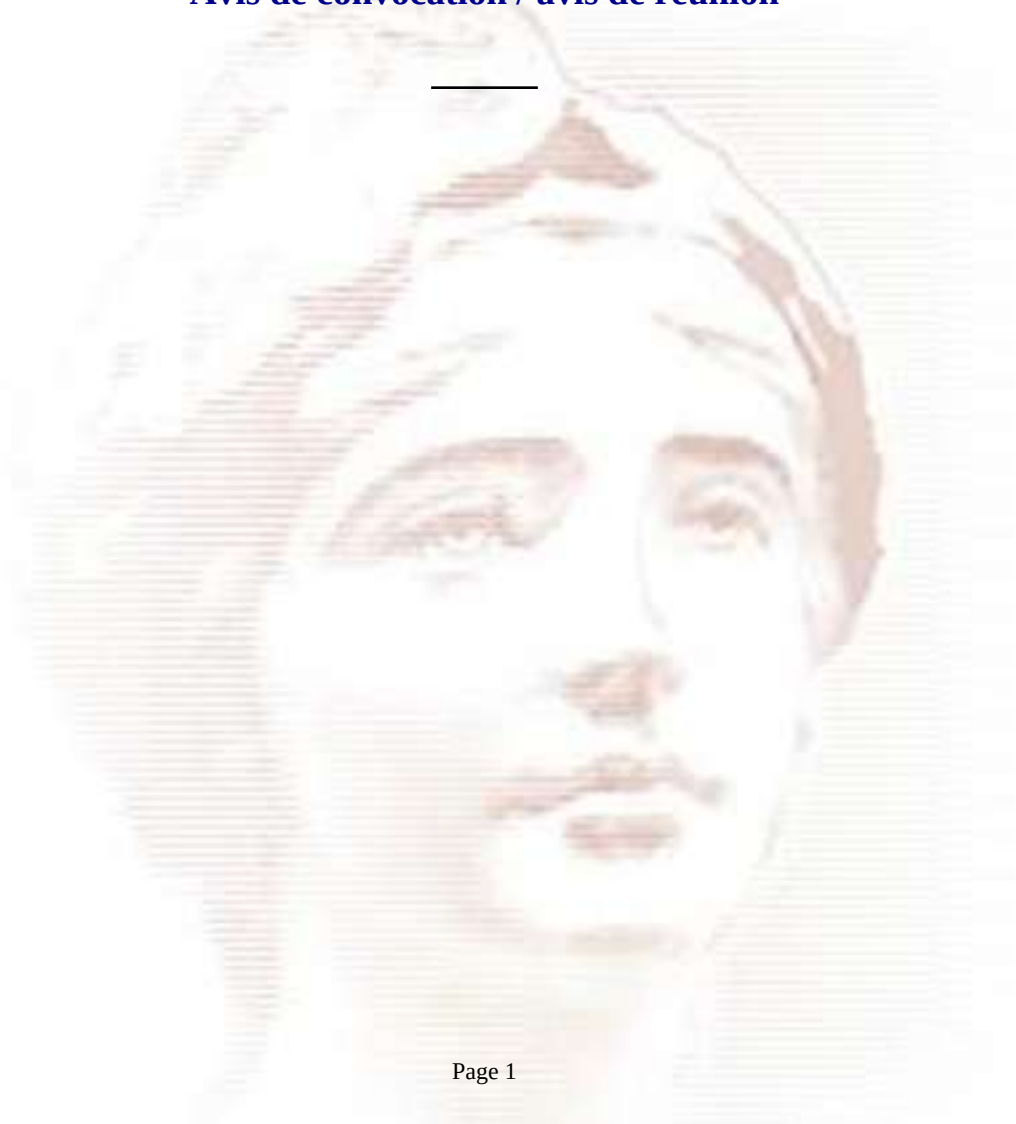
BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

PREMIÈRE MINISTRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de l'information légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
www.dila.premier-ministre.gouv.fr
www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion



AEW PARIS COMMERCES
Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 155 516 145 euros
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris
381 201 268 RCS PARIS

AVIS DE CONVOCATION

Les associés de la **SCPI AEW PARIS COMMERCES** sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire le **6 juin 2025 à 9 heures**, à l'adresse suivante : Auditorium Austerlitz II + Espace Foyer – Natixis – 59 Avenue Pierre Mendes France – 75013 Paris.

A défaut de quorum, les associés sont informés que l'assemblée générale, sur seconde convocation, se tiendra le 26 juin 2025 à 14h30 au siège social de la société situé 43 avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris.

Les associés seront appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
2. Quitus à donner à la Société de gestion
3. Approbation des conventions réglementées
4. Affectation du résultat
5. Distribution au titre des plus-values immobilières
6. Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation
7. Pouvoirs en vue des formalités légales

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

8. Mise en conformité de l'article 2 des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024
9. Autorisation donnée à la Société de gestion en vue de la mise à jour de la stratégie d'investissement et de la mise à jour corrélative de la note d'information
10. Mise en conformité de l'article 9 des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024
11. Mise en conformité des articles 22 et 23 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025
12. Modification des articles 6.4 et 9 des statuts en vue de modifier les ratios de détention des parts sociales

Les associés seront appelés à voter sur les projets de résolutions suivants :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 18 862 451,46 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 6 796 788,77 euros, forme un revenu distribuable de 25 659 240,23 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 18 570 157,38 euros,
- au report à nouveau, une somme de 7 089 082,85 euros.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à distribuer le cas échéant des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin de chaque trimestre civil de l'exercice en cours.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

La distribution le cas échéant de ces sommes sera effectuée, pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, et à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation Cushman & Wakefield Valuation France SA, immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574, qui lui a été présentée par la Société de gestion. Il entrera en fonction le 1er janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment les articles L214-114 et L214-115 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 2 des statuts relatif à l'objet social de la Société comme suit :

« *ARTICLE 2 - OBJET*

La SCPI a pour objet :

- *l'acquisition directe, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;*
- *l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*
- *l'acquisition et la gestion de participations dans des* ***sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier*** ~~***sociétés civiles immobilières***~~ *(i) contrôlées à 100% (****le cas échéant*** *moins 1 part) par la SCPI ou (ii) contrôlées conjointement avec d'autres SCPI gérées par la Société de gestion AEW, étant précisé que dans cette hypothèse la SCPI détiendra plus de 50% de ladite société* ~~***civile immobilière.***~~

A titre accessoire, la SCPI peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

La SCPI peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts).

Par dérogation aux dispositions applicables du Codé monétaire et financier, la SCPI ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. »

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et connaissance prise de la Note d'information de la SCPI, autorise la Société de gestion, sous la condition suspensive de la publication du décret d'application de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article R 214-156 du CMF et de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la Note d'information conformément à l'article 422-223 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à modifier la stratégie d'investissement de la SCPI comme suit :

« 2. POLITIQUE GÉNÉRALE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

a. POLITIQUE GENERALE D'INVESTISSEMENT

AEW PARIS COMMERCES a vocation à investir, de manière directe ou indirecte, dans des immeubles à usage de commerce et à titre accessoire dans des locaux d'habitation, situés principalement à Paris, en région parisienne et dans certaines métropoles de province.

La SCPI pourra détenir des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc…) (i) contrôlées à 100% (le cas échéant moins 1 part) par la

SCPI ou (ii) contrôlées conjointement avec d'autres SCPI gérées par la Société de gestion AEW, étant précisé que dans cette hypothèse la SCPI détiendra plus de 50% de ladite société.

A titre accessoire, la SCPI pourra acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Dans ce cadre, une attention toute particulière est portée à la diversification des risques locatifs, à la situation des immeubles et à la solvabilité des locataires. ».

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 9 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment l'article L214-99 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 9 des statuts de la Société relatif à la transmission des parts comme suit :

« ***ARTICLE 9 – TRANSMISSION DES PARTS***

9.1. Cession directe entre vifs

(…)

Si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, un OPCI ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), la Société de gestion s'attachera à ~~***recueillir l'autorisation préalable du Conseil de surveillance conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et dans***~~ ***respecter*** *les limites de 8% et de 25% prévues par l'article 6.4 ci-dessus.*

(…) »

Les autres dispositions de l'article 9 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence les articles 22 et 23 des statuts relatifs aux Assemblées Générales comme suit :

- Modification de l'article 22 des statuts :

« *ARTICLE 22 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE*

(…)

~~***Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins le quart du capital social.***~~

~~***Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, sur deuxième convocation et à l'effet de délibérer sur le même ordre du jour, une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou de l'envoi de la lettre de convocation.***~~

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

~~Pour le calcul de ce quorum,~~ *Seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.*

(...). »

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée générale, autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la Note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 23 des statuts :

« *ARTICLE 23 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE*

(...)

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.~~.

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, sur deuxième convocation, une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou de l'envoi de la lettre de convocation.~~

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance

~~Pour le calcul de ce quorum,~~ *Seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.»*

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée générale, autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la Note d'information de la SCPI.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide (i) de réduire le ratio de détention maximale de parts sociales par associé à 7% et (ii) d'étendre l'assiette des investisseurs soumis au plafond global de 25% à tous les FIA (et non exclusivement aux SCPI et aux OPCI) .

En conséquence, l'article 6.4 des statuts de la SCPI, est modifié comme suit :

« 6.4 Limitation de la détention des parts sociales

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de ***~~8%~~ 7%*** *de parts représentative du capital social.*

Les parts détenues par des associés ayant la qualité de ***FIA (tels que notamment les SCPI, OPCI, Autre FIAs etc…), ~~SCPI, OPCI~~*** *ou d'entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (APCR) sont limitées à un plafond global de 25%. »*

Les autres dispositions de l'article 6 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée générale, autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la Note d'information de la SCPI.

En conséquence de la modification de l'article 6.4 des statuts, et sous réserve de l'adoption de la dixième résolution, l'assemblée général décide de modifier corrélativement l'article 9 des statuts comme suit :

« *ARTICLE 9 – TRANSMISSION DES PARTS*

9.1 Cession directe entre vifs

(...)

Si le souscripteur ou le cessionnaire est ***un FIA (tels que notamment une*** *SCPI,* ***un*** *OPCI,* ***Autre FIAs etc…)*** *ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), la Société de gestion s'attachera à respecter les limites de* ~~***8%***~~ ***7%*** *et de 25% prévues par l'article 6.4 ci-dessus.*

(...) »

Les autres dispositions de l'article 9 des statuts demeurent inchangées.

****