

# SCPI AEW PARIS COMMERCES

# 2

SEMESTRE 2024

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2024 – VALIDITÉ : 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2025

## 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.

En 2024, la collecte nette nationale des SCPI devrait avoisiner les 3 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022. Cette nette contraction témoigne des difficultés liées à l'ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, qui impacte la confiance des épargnants, et donc diminue la collecte et augmente parallèlement les demandes de rachats. Avec un nombre de part en attente de vente en fin d'année limité, soit 0,4% des parts, votre SCPI figure dans les exceptions et témoigne de la confiance de ses associés.

L'ajustement à la baisse des prix de l'immobilier semble s'éloigner pour la plupart des typologies d'actifs, avec des prémices de reprises pour la logistique, le commerce ou les secteurs alternatifs. Ainsi, c'est probablement durant le 1<sup>er</sup> semestre 2025 que nous pourrions confirmer une reprise plus généralisée.

L'obligation d'une expertise semestrielle du patrimoine, pour laquelle AEW a été précurseur dès juin 2023 pour renforcer la transparence du modèle SCPI, est active depuis juillet 2024. Votre patrimoine est estimé à 330,5 M€ en fin d'année, en diminution à périmètre constant contenue et cohérente avec le marché de -2,2% sur un an. Il est réparti sur 250 sites, avoisine 69 300 m<sup>2</sup>, et compte 349 baux.

Néanmoins, si la tendance du marché affecte l'expertise immobilière de votre patrimoine, elle n'a en revanche pas eu d'impact sur les revenus mis en distribution. (voir rubrique « À la Une »).

Toujours en fin d'année, AEW PARIS COMMERCES présente un surinvestissement de 8,2 M€ et n'est engagée sur aucun emprunt bancaire. Parallèlement, deux arbitrages défensifs parisiens ont permis de dégager une plus-value globale de 95 k€ durant le semestre.

L'activité locative est restée active, avec 3 127 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2024 : 1 057 m<sup>2</sup> de nouveaux baux ont été concrétisés et 2070 m<sup>2</sup> de renouvellements sécurisés. Elle fait ressortir un solde négatif de 973 m<sup>2</sup> entre les libérations et les relocations, soit 1,4% de la surface. Toutefois, le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, 95,32% en moyenne sur l'année.

Sur le marché secondaire organisé, le dernier prix acquéreur de la part s'est fixé à 298,08 €, en décote de -23% avec la nouvelle valeur de reconstitution calculée au 31 décembre. Le niveau de ce prix acquéreur permet d'envisager une revalorisation potentielle ultérieure ainsi qu'un taux de distribution prévisionnel 2025 élevé.

Antoine BARBIER

Directeur d'AEW Patrimoine



## Conjoncture immobilière

Fin 2024, le volume des investissements en immobilier d'entreprise atteint près de 18 Mds€, en baisse de 30% sur un an, particulièrement sensible en bureaux (-49%) et commerces (-52%). Seule la logistique affiche une hausse (+36%). Néanmoins, le dernier trimestre 2024, plus dynamique, semble annoncer un meilleur début d'année 2025, avec une stabilisation des marchés.

Environ 2,8 Mds€ ont été investis dans le secteur du commerce sur l'année, avec 464 M€ investis uniquement au dernier trimestre de l'année. Les taux de rendement sont restés stables dans les centres commerciaux (entre 5,5% et 6%) et les parcs commerciaux (entre 5,75% et 6,25%). En revanche, à Paris, les rendements des commerces de pieds d'immeubles ont légèrement diminué (4,25%).

L'inflation atteint 2% à la fin 2024, légèrement plus qu'au trimestre précédent. Cette hausse est en partie due à l'augmentation saisonnière des coûts de l'énergie et des transports. Pour les années à venir, l'inflation devrait être en moyenne de 1,4% en 2025 et 1,8% en 2026.

L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), qui reflète l'évolution des loyers pour les commerces, a baissé en 2024 par rapport à l'année précédente, passant de 6,1% à 3,8%. Il devrait se stabiliser autour de 1,8% à long terme.

Les loyers des magasins situés au rez-de-chaussée des immeubles sont restés stables sur un an sur les principaux marchés français après avoir été corrigés pendant la crise sanitaire : 2 509 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon, 1 315 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille, 2 252 €/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.

## SCPI A PREPONDERANCE COMMERCES A CAPITAL FIXE

### À LA UNE CE SEMESTRE

→ 5,96 %

La distribution annuelle 2024 a été fixée à 18,21 € par part, en progression de 1,2% par rapport à 2023 et à son plus haut niveau depuis 2016.

Sur la base de cette distribution et du prix acquéreur moyen 2023, le taux de distribution 2024 d'AEW PARIS COMMERCES s'établit ainsi à 5,96%.

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

L'objectif 2025 prévoit une distribution similaire par part, soit un taux de distribution prévisionnel 2025 de 6,2%.

Société de gestion



## L'essentiel au 31/12/2024

6 383 associés  
1 019 778 parts

### MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution : 270,00 €  
Parts en attente de vente : 0,37%

### VALEUR DE RÉALISATION au 31/12/2024

329 455 615 € (323,07 €/part)

### VALEUR DE RECONSTITUTION

au 31/12/2024  
393 558 3087 € (385,93 €/part)

### CAPITALISATION

303 975 426 €  
au dernier prix acquéreur

### DISTRIBUTION 2024

18,21 €/part

### TAUX DE DISTRIBUTION 2024

5,96 %

### TAUX DE DISTRIBUTION

PRÉVISIONNEL 2025

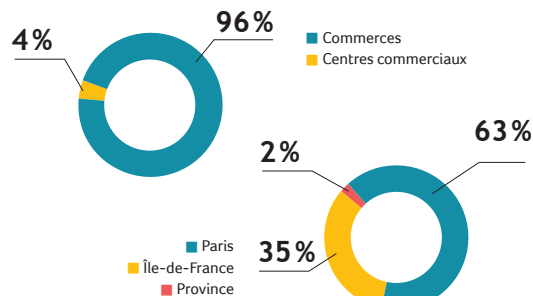
6,20 % - 18,24 €/part

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

95,30 % (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 100%

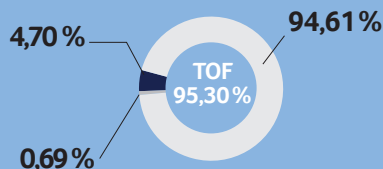




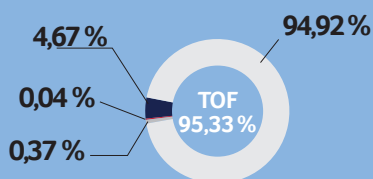
## Évolution du patrimoine

### Taux d'occupation financier

4<sup>e</sup> trimestre 2024



3<sup>e</sup> trimestre 2024



### Arbitrages

- Paris 17<sup>e</sup> – 113 avenue de Clichy : logement vacant de 47 m<sup>2</sup> acquis en 1995 – Prix de cession : **0,35 M€**
- Paris 6<sup>e</sup> – 3 rue de Tournon : commerce vacant de 24 m<sup>2</sup> acquis en 2018 – Prix de cession à **0,30 M€**

### Investissements

- Néant

### Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 724 m<sup>2</sup>

Paris (14 <sup>e</sup> ) :	207 m <sup>2</sup>
Paris (16 <sup>e</sup> ) :	92 m <sup>2</sup>
Carrières-sous-Poissy (78) :	218 m <sup>2</sup>
Rueil-Malmaison (92) :	207 m <sup>2</sup>

### Taux d'occupation physique

92,02 %

Surface totale du patrimoine : 69 254 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 5 529 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 684 m<sup>2</sup>

Paris (2 <sup>e</sup> ) :	30 m <sup>2</sup>
Paris (16 <sup>e</sup> ) :	93 m <sup>2</sup>
Saint-Germain-en-Laye (78) :	144 m <sup>2</sup>
Boulogne-Billancourt (92) :	286 m <sup>2</sup>
Neuilly-sur-Seine (92) :	95 m <sup>2</sup>
Villejuif (94) :	36 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, huit baux portant sur 623 m<sup>2</sup> sur sept sites ont été renouvelés : cinq boutiques parisiennes (22 m<sup>2</sup>/77 m<sup>2</sup>/93 m<sup>2</sup>/120 m<sup>2</sup>/158 m<sup>2</sup>), une boutique à Sèvres (93 m<sup>2</sup>) et Versailles (71 m<sup>2</sup>).

Trois cessions de fonds de commerce ont été enregistrées.

Le taux d'encaissement des loyers 2024, calculé mi-janvier 2025, s'établit en moyenne à 92 %.

Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêté fixée au 15<sup>e</sup> 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 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 31/12/2024 s'établit à 4,79 % contre 0,70 % au 31/12/2023. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.



## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>e</sup> trimestre 2024	3 <sup>e</sup> trimestre 2024	4 <sup>e</sup> trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	16/04/2024	19/07/2024	16/10/2024	23/01/2025
Acompte par part <sup>(1)</sup>	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,71 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	4,48 €	4,48 €	4,48 €	4,69 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	4,47 €	4,47 €	4,47 €	4,68 €

(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 2024 ou au 1<sup>er</sup> octobre 2024, 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.

Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin avril 2025 et fin juillet 2025.

**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 performances

### Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2019-2024)	-1,04 %
TRI 10 ans (2014-2024)	2,77 %
TRI 15 ans (2009-2024)	4,56 %

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 compensent). 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 2023	<b>305,36 €</b>
Prix acquéreur moyen de la part 2024	<b>294,40 €</b>
Variation du prix acquéreur moyen	<b>-3,59 %</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 2023	<b>6,12 %</b>
Taux de distribution 2024	<b>5,96 %</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
30/10/2024	921	250,00 €	276,00 €
27/11/2024	629	250,00 €	276,00 €
<b>24/12/2024</b>	<b>3 201</b>	<b>270,00 €</b>	<b>298,08 €</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
30/06/2024	92	6 288
30/09/2024	131	6 712
<b>31/12/2024</b>	<b>0</b>	<b>3 796</b>

Par ailleurs, au cours du semestre, 492 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 136 080 €.

### ● Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Vendredi 24 janvier 2025 avant 16h00	<b>Mercredi 29 janvier 2025</b>
Vendredi 21 février 2025 avant 16h00	<b>Mercredi 26 février 2025</b>
Vendredi 21 mars 2025 avant 16h00	<b>Mercredi 26 mars 2025</b>
Vendredi 25 avril 2025 avant 16h00	<b>Mercredi 30 avril 2025</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.



## Vie sociale

### — IMPORTANT : campagne 2025 d'actualisation de vos données clients

Conformément aux obligations réglementaires, AEW, Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des marchés financiers, **doit actualiser les éléments liés à la connaissance de ses clients**, et ce, tout au long de la relation d'affaires.

**À ce titre, vous serez contacté par courrier ou par courriel, en 2025, pour mettre à jour vos informations personnelles. La demande comportera un lien à utiliser, vous permettant d'accéder à un espace dédié sécurisé pour compléter le formulaire d'information en ligne et d'y déposer les documents requis pour mettre à jour vos données.**

**Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande.**

### — Déclaration des revenus 2024 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2025 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 fin février sur le site internet d'AEW.



## 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 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](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)

Signatory of  
**PR** Principles for  
Responsible  
Investment

