

# AEW PARIS COMMERCES

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

SCPI à capital fixe



© Clan d'œil, Jaurès, Boulogne Billancourt (92), acquisition en 2011

Ce document à 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.

Février 2025



## PRINCIPAUX RISQUES ASSOCIÉS

### À LA SCPI AEW PARIS COMMERCES

- **Le risque de perte en capital** : la SCPI AEW Paris Commerces 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 Paris Commerces 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.

- **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.

Pour consulter l'intégralité des risques associés, consultez la Note d'Information du produit disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

## 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](http://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 commercialisation de la SCPI, dé-

crités 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.

## 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 sur le marché secondaire

- La souscription de la SCPI peut se faire uniquement sur le marché secondaire. Les confrontations des ordres ont lieu une fois par mois, le dernier mercredi ouvré du mois à 16h (la veille en cas de jour férié). Les ordres doivent nous parvenir au plus tard la veille de la confrontation, à 16h.

Commission de cession sur les parts (redevable par l'acquéreur) :

- sans intervention de la société de gestion = 156 € TTC (130 € HT) ;
- avec intervention de la société de gestion = 5,40 % TTC (4,50 % HT) sur le montant de la transaction.

Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement.

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

- Commission de gestion annuelle : 9,84 % TTC des produits locatifs, hors taxes encaissés.
- Commission de cession sur les actifs immobiliers : 0,60 % 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.

#### Lors de la cession des parts

- Frais de sortie : néant (redevables par l'acquéreur, référez vous au paragraphe « Lors de la souscription sur le marché secondaire »).
- Commission de cession en cas de succession ou donation :
  - sans intervention de la société de gestion = 156 € TTC (130 € HT).
- 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.

# AEW PATRIMOINE

L'épargne immobilière, tout simplement.

SOCIÉTÉ DE GESTION DEPUIS 1984

« Depuis 40 ans, nous nous efforçons de proposer à nos clients des SCPI solides et diversifiées afin de les aider à remplir leurs différents objectifs patrimoniaux de long terme.

Notre politique de gestion se traduit par la recherche de la sécurité patrimoniale pour nos associés au travers de la qualité des biens acquis et de leur localisation. Nous l'adaptions sans cesse pour tirer profit des différents cycles du marché immobilier et des évolutions sociétales. »

Antoine Barbier  
Directeur d'AEW Patrimoine

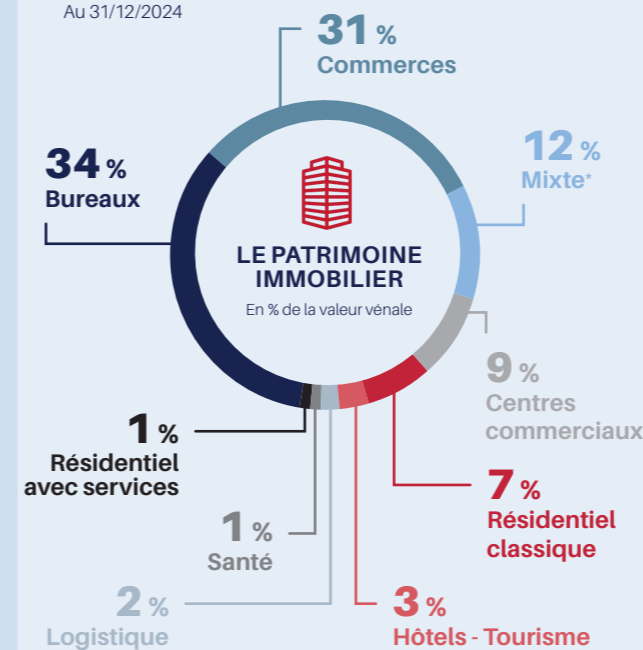


25 ans  
Durée moyenne de détention de nos fonds par les associés

## CHIFFRES-CLÉS

### D'AEW PATRIMOINE

Au 31/12/2024



\*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 MARCHÉ<sup>1</sup>

Baux +3 600  
Gestion de +1 800 000 m<sup>2</sup>

1. Classement ASPIM au 31/12/2024, selon la capitalisation totale SCPI + OPCI grand public

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

Zone euro	
Allemagne	7,6 %
Espagne	3,9 %
Belgique	1,5 %
Pays-Bas	0,3 %

France	
Île-de-France	33,4 %
Province	28,3 %
Paris	25 %

AEW

## PARIS COMMERCES

Création  
1991

Prix acquéreur/prix vendeur  
à la confrontation  
du 29/01/2025<sup>1</sup>

298,08 € /  
270 €

Minimum d'investissement

1 part

Jouissance de parts

1<sup>er</sup> jour du trimestre au cours  
duquel l'acquisition  
a été enregistrée.

Horizon de placement conseillé

10 ans

Indicateur de risque

1 2 3 4 5 6 7

Risque le plus faible

Risque le plus élevé

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 4 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.

1. Dernière confrontation connue lors de l'édition de ce document. Pour connaître le dernier prix, consultez la page [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

Chiffres au 31/12/2024

### Une SCPI de commerces de pieds d'immeubles premium

La SCPI AEW Paris Commerces investit principalement en commerces situés en pieds d'immeubles parisiens, mais aussi dans certaines métropoles de province, si des opportunités d'investissement performant se présentent.

Sa grande sélectivité en matière d'emplacement et de locataires lui offre une forte résilience aux cycles du marché.

AEW Paris Commerces peut investir en



Commerces



Centres commerciaux



#### Mouffetard

Ce commerce de 34 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée d'un immeuble ancien a intégré le portefeuille de la SCPI en 1989. Son emplacement attractif, au cœur du marché de la rue Mouffetard du 5<sup>e</sup> arrondissement de Paris lui permet d'afficher un taux d'occupation de 100 % et, ainsi, de garantir la continuité des loyers perçus.



© Florian Beaupère / Myphotosagency, Mouffetard, Paris (75), acquisition en 1989



### Chiffres-clés

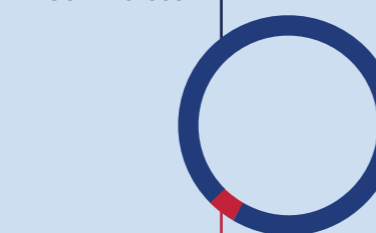
Au 31/12/2024 - Source : AEW

Patrimoine  
**250** IMMEUBLES

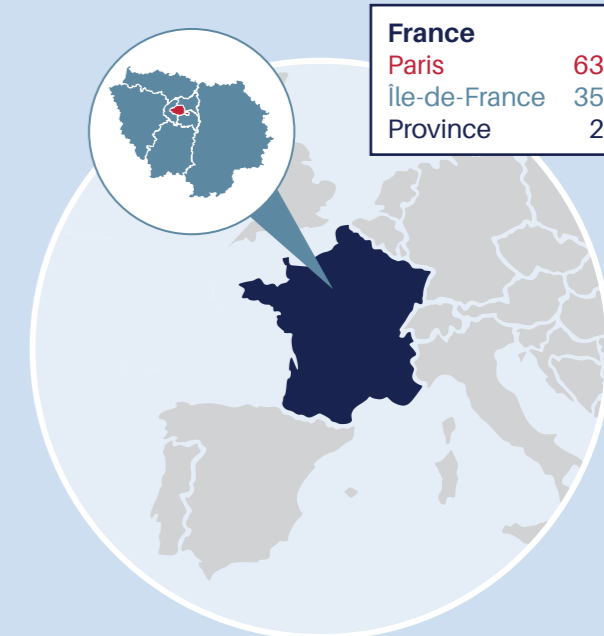
Capitalisation  
**303,98 M€**

Taux d'occupation financier  
**95,30%**

96%  
Commerces



4%  
Centres  
commerciaux



France  
Paris 63%  
Île-de-France 35%  
Province 2%

### Performances

Au 31/12/2024 - 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 distribution<sup>1</sup>

2024  
**5,96%**

Prévisionnel 2025  
**6,20%**

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 la quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements d'impôts en Allemagne payés par la SCPI pour le compte des associés, et avant fiscalité personnelle de l'associé et d'autre part le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année « n ».



Taux de Rentabilité Interne (TRI)  
15 ans (2009-2024)

**4,56%**

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.**

## 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 valeur de réalisation.

#### Ratio d'endettement

Le ratio d'endettement permet 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...). Il est important pour une SCPI de maintenir un niveau d'endettement raisonnable afin d'avoir une bonne maîtrise de risques y liés et d'assurer sa stabilité financière à long terme.

➤ À la fin 2023, le ratio d'endettement moyen des SCPI du marché, était de 21,4 %<sup>1</sup>.

1. Source : Aspim

#### Marché secondaire et valeur de réalisation

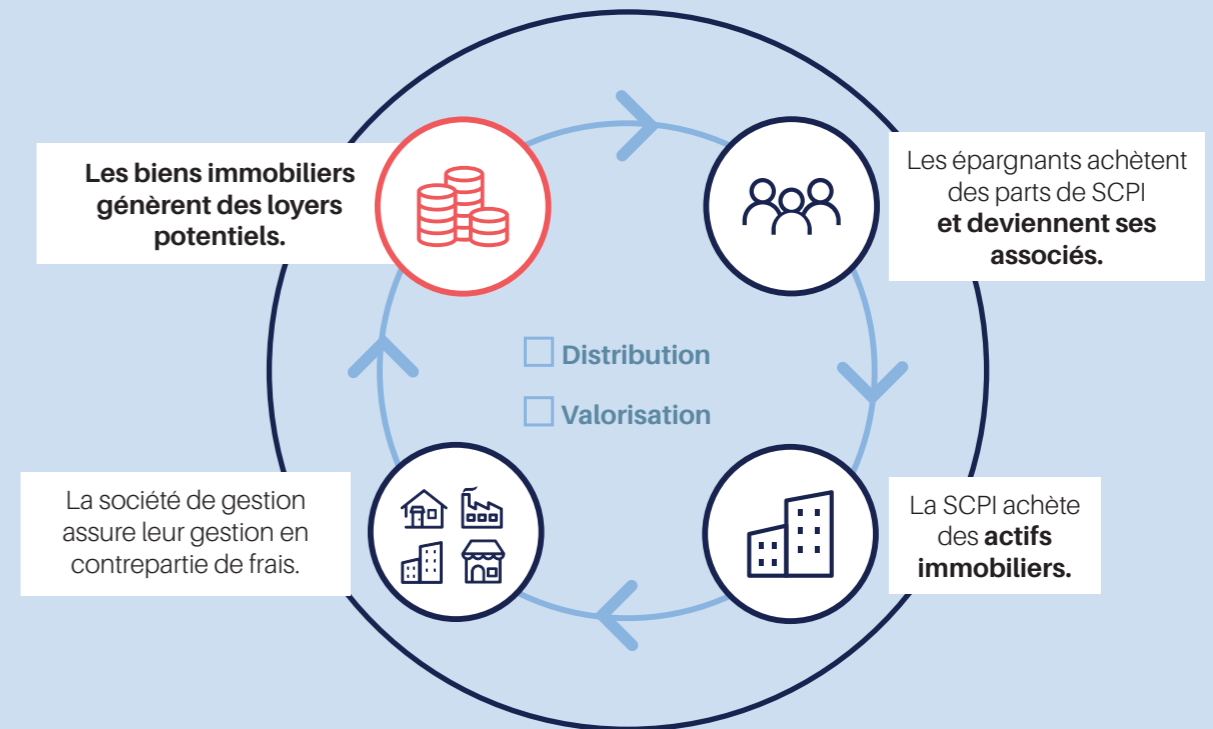
Lorsqu'une SCPI est à capital fixe, cela signifie qu'il n'y a pas de création de parts nouvelles. L'achat et la vente sont possibles uniquement sur le marché secondaire, organisé par la société de gestion, où les parts sont vendues par les détenteurs. En cas de vente sur le marché secondaire, l'acquéreur bénéficie de la jouissance des parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession est enregistrée. Cela veut dire que, par exemple, pour un achat de parts le 5 mars, l'acheteur percevra l'intégralité des loyers potentiels du premier trimestre.

Il est important de noter que le prix de part sur le marché secondaire est régi par l'offre et la demande. Cela peut le décorrélérer de la valeur des actifs détenus par la SCPI exprimée par part. Il est donc important de mettre en perspective, et ce avant l'achat, le prix de part du marché avec la valeur de réalisation, reflétant la valeur du patrimoine détenu par la SCPI.

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

## Comment fonctionne une SCPI ?

Les loyers génèrent des revenus trimestriels potentiels versés aux associés, après déduction des frais et des charges.



## 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.

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.



✓  
AEW  
PARIS COMMERCES  
Ratio d'endettement en 2024  
0%



# 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.

**77,4 Mds €**

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

**37 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.

**+120 000**

associés

**20 SCPI et 2 OPCI**

grand public

**9,01 Mds €**

d'encours sous gestion

Chiffres au 31/12/2024

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

## AEW Paris Commerces

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe au capital social de 155 516 145 euros au 31/12/2024.

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris // 381 201 268 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° 22-07 en date du 08/07/2022. Elle est disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://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](mailto: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 Paris Commerces et ne présentent pas des investissements futurs. Les actifs présentés sont détenus en intégralité ou partiellement par la SCPI.

