

# SCPI AEW PARIS COMMERCES

# 2

SEMESTRE 2022

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2022 – VALIDITÉ : 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

## 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.

Au 31 décembre 2022, l'estimation de votre patrimoine avoisine 360 M€ (voir rubrique « À la une ce semestre »). Aucun investissement n'a été opéré durant le second semestre. Toutefois, l'arbitrage d'un commerce francilien, dont la vacance était prévisible à terme, a été réalisé pour un prix 2,5 M€, permettant de dégager une plus-value comptable nette de 733 K€.

Compte tenu de cette cession, AEW PARIS COMMERCES présente en fin d'exercice un surinvestissement de 10,6 M€ financé par la mobilisation de la trésorerie courante et le recours à une facilité de caisse. 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 1 150 m<sup>2</sup> qui ont été loués ou renouvelés durant le semestre, enregistrant un solde positif de 584 m<sup>2</sup> entre les libérations et les locations. Sur l'ensemble de l'année, ce sont un peu plus de 7 200 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations, avec un solde positif de 439 m<sup>2</sup> entre les libérations et les relocations.

Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'occupation financier annuel demeure à un bon niveau, à 95,50%.

Le revenu courant distribué au titre des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres a été fixé à 4,20 € par part. Par ailleurs, une distribution complémentaire de 0,30 € par part a été opérée concomitamment au revenu du 4<sup>e</sup> trimestre. La distribution annuelle 2022 est donc de 17,40 € par part (17,72 € bruts si l'on intègre l'impôt sur la plus-value de l'arbitrage de l'année payé par la SCPI pour le compte des associés), et le taux de distribution 2022 s'établit à 5,93%. À noter qu'en fin d'année, votre SCPI dispose également de réserves solides (report à nouveau), équivalentes à 4 mois de dernière distribution courante.

L'objectif de distribution 2023 table sur un maintien du niveau actuel de distribution (17,40 €), soit un taux de distribution prévisionnel toujours proche de 6%.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une stabilité sur 2022 avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le second semestre 2022, impacté par le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisses des prix, a été moins dynamique, et semble annoncer un début d'année 2023 orienté à la baisse.

Les montants investis en commerce ont augmenté de 76% par rapport à 2021 et atteignent 4,9 Mds€, soit 15% des montants investis, soutenus par 12 transactions de plus de 100 M€.

Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022, de 3,1%. Cependant, l'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser en 2023 sur le pouvoir d'achat des ménages.

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils sont restés stables sur un an sur les principaux marchés français (16 000 €/m<sup>2</sup>/an à Paris). Les loyers prime des centres commerciaux restent stables en régions, et progressent de 5% en région parisienne (2 300 €/m<sup>2</sup>/an). L'indice des Loyer Commerciaux (ILC) est passé de + 2,2% de variation annuelle à + 5,3% en 2022. La hausse de cette indice devrait perdurer en 2023, pour se stabiliser ensuite autour des + 2% dans l'hypothèse où l'inflation se normaliserait.

Les taux de rendement prime en pieds d'immeubles se sont décompressés de 50 pdb sur un an. On relève les hausses les plus importantes dans les régions lyonnaise, marseillaise et niçoise (désormais entre 3,85% et 4,6%). À Paris, le taux prime atteint 3,40%. Pour les centres commerciaux, la décompression moyenne a été plus modérée sur un an (+24 pdb): le taux prime en région atteint 4,90%, alors qu'il reste stable à 4,50% en région parisienne.

## L'essentiel au 31/12/2022

6 381 associés  
1 019 778 parts

### MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution : 250,00 €  
Parts en attente de vente : 0,89%

### CAPITALISATION

281 458 728 € au dernier prix acquéreur

### DISTRIBUTION 2022

17,40 €/part

### TAUX DE DISTRIBUTION 2022

5,93%

### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023

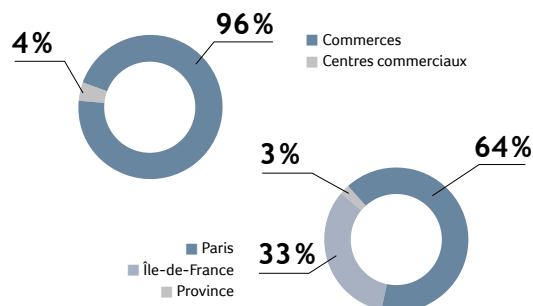
5,92%

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

95,62% (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 100%



### SCPI A PREPONDERANCE COMMERCES A CAPITAL FIXE

#### À LA UNE CE SEMESTRE

→ 359,5 M€

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu par AEW PARIS COMMERCES s'établit au 31 décembre 2022 à 359,5 M€ et enregistre, compte tenu de la cession d'un actif (pour 2,5 M€), une variation à périmètre constant peu significative de -0,3%.

Le patrimoine est réparti sur 252 sites, pour une superficie avoisinant 76 000 m<sup>2</sup>, et compte 363 baux. Il est composé à 100% de murs de commerces, très majoritairement en pieds d'immeubles, localisés à 64% à Paris et 97% en région parisienne.

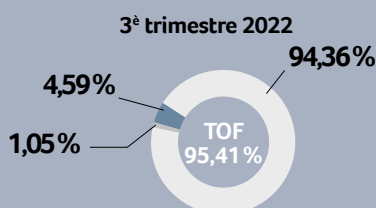
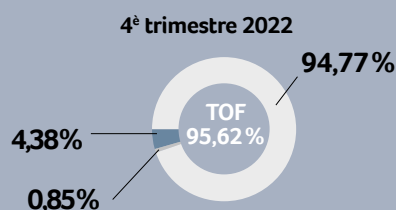
Société de gestion





## Évolution du patrimoine

### ● Taux d'occupation financier



□ Locaux occupés  
 ■ Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

■ Vacance

Nouvelles modalités de calcul et de publication du TOF à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (méthodologie ASPIM 2021).

### ● Arbitrages

- Sucy-en-Brie (94) : 2, rue du Clos de Pacy :  
supermarché loué à Monoprix acquis en 1986 –  
2 648 m<sup>2</sup> – Prix de cession : 2,5 M€

### ● Investissements

- Néant

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 757 m<sup>2</sup>

Paris (16<sup>e</sup>) : 40 m<sup>2</sup>  
 Carrières-sous-Poissy (78) : 183 m<sup>2</sup>  
 Neuilly-sur-Seine (92) : 95 m<sup>2</sup>  
 Maisons-Alfort (94) : 308 m<sup>2</sup>  
 Villejuif (94) : 131 m<sup>2</sup>

### ● Taux d'occupation physique

87,36%

Surface totale du patrimoine : 75 820 m<sup>2</sup>  
 Surfaces vacantes : 9 587 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 173 m<sup>2</sup>

Paris (9<sup>e</sup>) : 78 m<sup>2</sup>  
 Neuilly-sur-Seine (92) : 95 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, trois baux portant sur 391 m<sup>2</sup> sur trois sites ont été renouvelés: une boutique parisienne (139 m<sup>2</sup>), une boutique à Maisons-Alfort (122 m<sup>2</sup>) et une boutique à Boulogne-Billancourt (130 m<sup>2</sup>).

Une cession de droit au bail a été enregistrée sur une boutique francilienne, avec signature d'un nouveau bail et perception d'un droit d'entrée de 4 000 €.

Une cession de fonds de commerce a été enregistrée sur une boutique parisienne.

Le taux d'encaissement des loyers du second semestre 2022, calculé mi-janvier 2023, s'établit à 94,11 %.

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 31/12/2022 s'établit à - 0,92% contre -1,87% au 31/12/2021. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.



## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022	4 <sup>e</sup> trimestre 2022
<b>Acompte mis en paiement le</b>	22/04/2022	28/07/2022	25/10/2022	25/01/2023
<b>Acompte par part<sup>(1)</sup></b>	4,50 €	4,20 € <sup>(3)</sup>	4,20 €	4,50 €
<b>Acompte après prélèvements sociaux<sup>(2)</sup></b>	4,50 €	4,20 € <sup>(3)</sup>	4,20 €	4,50 €
<b>Acompte après prélèvements sociaux<sup>(2)</sup> et à la source<sup>(3)</sup> sur les revenus financiers</b>	4,50 €	4,20 € <sup>(3)</sup>	4,20 €	4,50 €

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> juillet 2022 ou au 1<sup>er</sup> octobre 2022, 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 avril 2023.

**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.**

(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%.

(3) Compte tenu de l'apurement de la dette liée à la fiscalité de la fusion, des prélèvements pour chaque ancienne part détenue ACTIPIERRE 1 et pour chaque ancienne part détenue ACTIPIERRE 2 ont été opérés sur le montant mis effectivement en distribution.



## 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 %

### ● Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2021	298,67 €
Prix acquéreur moyen de la part 2022	294,13 €
Variation du prix acquéreur moyen	-1,52 %

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

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.

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 2021	5,46 %
Taux de distribution 2022	5,93 %

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 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
26/10/2022	677	270,00 €	298,08 €
30/11/2022	798	265,00 €	292,56 €
<b>28/12/2022</b>	<b>1 547</b>	<b>250,00 €</b>	<b>276,00 €</b>

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acquéreur est le prix d'exécution majoré des droits et frais. Le nombre de parts échangées lors des confrontations du troisième trimestre 2022, ainsi que les prix d'exécution et prix acquéreurs sont disponibles sur la dernière Synthèse Trimestrielle d'Information de septembre 2022.

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
30/06/2022	0	0
30/09/2022	0	4 372
<b>31/12/2022</b>	<b>0</b>	<b>9 087</b>

Par ailleurs, au cours du semestre, 54 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 15 454 €.

### ● Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 24 janvier 2023 avant 16h00	<b>Mercredi 25 janvier 2023</b>
Mardi 21 février 2023 avant 16h00	<b>Mercredi 22 février 2023</b>
Mardi 28 mars 2023 avant 16h00	<b>Mercredi 29 mars 2023</b>
Mardi 25 avril 2023 avant 16h00	<b>Mercredi 26 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 la veille de 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 à l'ordre de la SCPI AEW PARIS COMMERCES. Les couvertures par chèque de banque doivent être reçues par AEW au plus tard à 16h00 la veille de l'établissement du prix d'exécution ; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues par AEW 9 jours calendaires avant l'établissement du prix d'exécution. Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soulté, 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

### ● 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 en faisant la demande auprès du Service Relation commerciale et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.

### ● Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2023, 12 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2023. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2023).

Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.



## 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° 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](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)

