

AEW COMMERCES EUROPE

SCPI A PREPONDERANCE COMMERCES
A CAPITAL VARIABLE

3^e TRIMESTRE 2023

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2023

L'essentiel au 30/09/2023

32 303 associés
8 249 035 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
190,00 €/part (au 2/10/23)

VALEUR DE RETRAIT
172,90 €/part (au 2/10/23)

VALEUR DE RÉALISATION 2022
848 473 186 € (179,29 €/part)

CAPITALISATION
1 567 316 650 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2023
8,38 €/part

(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

8,16 €/part
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023
4,00%

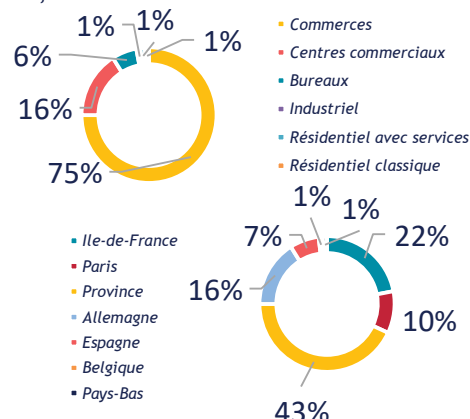
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
93,45% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 63%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 37%



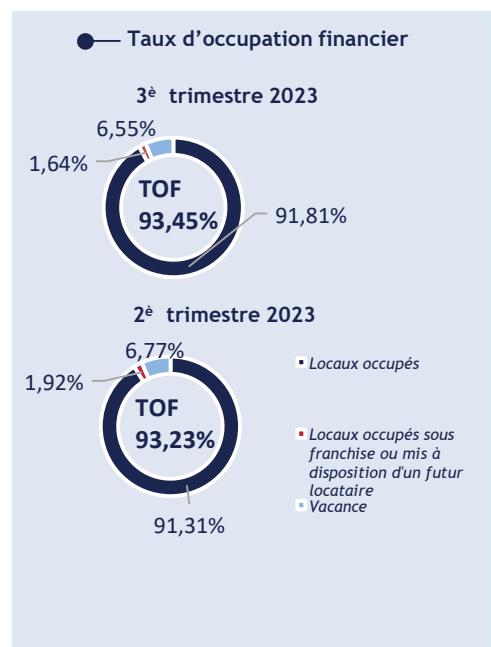
Actualités du trimestre

Fruit de la fusion des SCPI PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE, AEW COMMERCES EUROPE bénéficie d'un patrimoine élargi susceptible de mutualiser le risque locatif. Le patrimoine est ainsi réparti sur 278 sites différents sur 5 pays, totalise près de 493 000 m², et compte 754 baux.

Avec une capitalisation supérieure à 1,5 milliard d'euros, AEW COMMERCES EUROPE se positionne en tête du classement des SCPI de commerces en France.

Son domaine d'investissement principal est l'immobilier de commerces, comprenant des biens tels que des pieds d'immeubles, des galeries commerciales, des retail parks et des centres commerciaux, en France et dans la zone euro.

Evolution du patrimoine



Arbitrages

Agen (47) - 120, boulevard Carnot : bureaux vacants acquis en 2012 - 204 m² - Prix de cession : 0,18 M€

Taux d'occupation physique

94,02%
Surface totale du patrimoine : 492 655 m²
Surfaces vacantes : 29 445 m²

Mouvements locatifs

Locations : 1 788 m²

Paris (9 ^e) :	493 m ²
Sainte-Eulalie (33) :	218 m ²
Saint-Doulchard (18) :	654 m ²
Allemagne :	247 m ²
Belgique :	176 m ²

Investissements

Néant

Taux d'encaissement des loyers

92,68%
(3^e trimestre 2023 - calculé mi-octobre 2023)
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

Libérations : 2 303 m²

Paris (9 ^e) :	34 m ²
Sèvres (92) :	77 m ²
Sainte-Eulalie (33) :	107 m ²
Saint-Maur (36) :	1 240 m ²
Blois (41) :	191 m ²
Nancy (54) :	228 m ²
Pays-Bas :	91 m ²
Allemagne :	335 m ²

Par ailleurs, six baux portant sur 5 488 m² sur quatre sites ont été renouvelés.

Evolution du capital

	2è semestre 2022	1er semestre 2023	3è trimestre 2023
Nombre d'associés	23 109	32 115	32 303
Nombre de parts	4 732 331	8 235 637	8 249 035
Emission de parts nouvelles au cours du semestre / trimestre	162 138	3 486 856	38 441
Souscriptions compensées par des retraits	40 078	50 471	25 043
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	95 837
Capital social en euros	757 172 960	1 317 701 920	1 319 845 600
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	969 736 560	1 705 436 910	1 708 250 490

Revenus distribués

	Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers
PIERRE PLUS	1 ^{er} trimestre 2023	28/04/2023	10,65 €	10,65 €	10,65 €
	2 ^{ème} trimestre 2023	29/06/2023	3,03 €	3,03 €	3,03 €
AEW COMMERCES EUROPE (ex ACTIPIERRE EUROPE)	1 ^{er} trimestre 2023	28/04/2023	2,04 €	2,04 €	2,03 €
	2 ^{ème} trimestre 2023	07/08/2023	2,04 € ⁽⁴⁾	2,03 € ⁽⁴⁾	2,03 € ⁽⁴⁾
	3 ^{ème} trimestre 2023	31/10/2023	2,04 €	2,03 €	2,02 €

1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de source étrangère payé par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.

2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.

3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

4) Compte tenu de l'apurement de la dette liée à la fiscalité de la fusion, des prélèvements pour chaque ancienne part détenue PIERRE PLUS ont été opérés sur le montant mis effectivement en distribution.

Compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites et des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, le calcul de l'acompte après prélèvements indiqué ci-contre pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2017-2022)	2,08 %
TRI 10 ans (2012-2022)	4,05 %

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2022	210,00 €
Prix de la part au 02/10/2023	190,00 €
Variation du prix de souscription	-9,52 %

Taux de distribution

Taux de distribution 2022	4,05 %
Taux de distribution 2023 (prévision)	4,00 %

AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site www.aewpatrimoine.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

AEW COMMERCES EUROPE

Société civile de placement immobilier
à capital variable

500 156 229 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°23-08 en date du 25/08/2023.

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

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