

# AEW COMMERCES EUROPE

SCPI A PREPONDERANCE COMMERCES  
A CAPITAL VARIABLE

1<sup>er</sup>  
TRIMESTRE 2024

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2024

## L'essentiel au 31/03/2024

32 411 associés  
8 163 964 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
190,00 €/part

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

VALEUR DE RÉALISATION 2023  
1 327 936 635 € (162,66 €/part)  
(sous réserve de validation par l'Assemblée Générale)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2023  
1 547 094 403 € (189,50 €/part)  
(sous réserve de validation par l'Assemblée Générale)

CAPITALISATION  
1 551 153 160 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2024  
8,42 €/part

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

8,22 €/part

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

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024  
4,43%

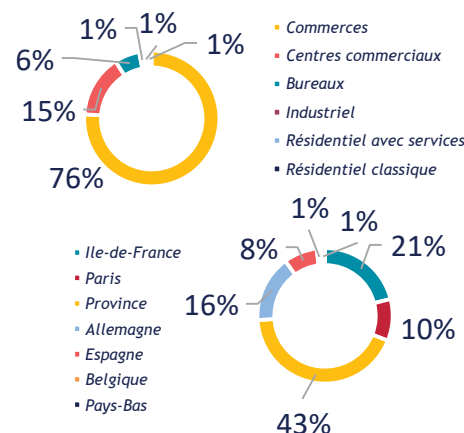
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
93,02% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 64%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 36%

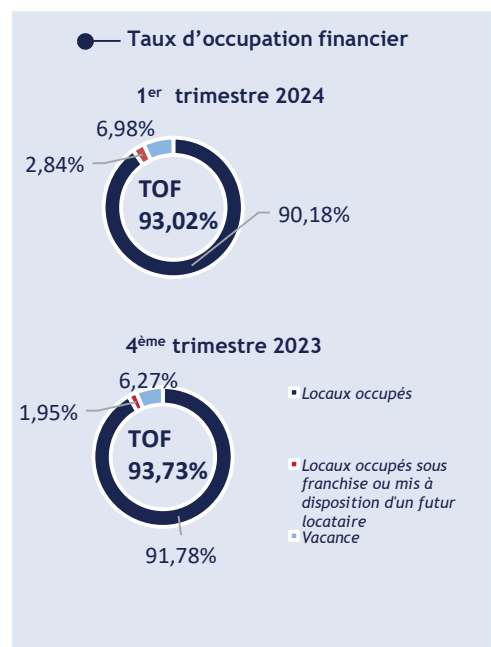


## Actualités du trimestre

Depuis plus d'un an les marchés immobiliers, et en conséquence celui de la pierre papier, traversent une période d'ajustement de la valeur des actifs. Sans remettre en cause la qualité intrinsèque de son patrimoine, AEW COMMERCES EUROPE n'a pas échappé à l'accélération de la tendance baissière du marché, plus particulièrement marquée sur les actifs de bureaux au dernier semestre 2023.

L'expertise indépendante du patrimoine au 31/12/2023 a ainsi établi une valeur du portefeuille immobilier en baisse annuelle de 9% à périmètre constant, amenant un prix de souscription en très légère surcote par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution à cette même date. Compte tenu de la cohérence du prix de souscription, AEW a pris la décision de le maintenir à 190 €.

## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

Néant

### Taux d'occupation physique

93,40%

Surface totale du patrimoine : 492 975 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 32 520 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

Locations : 4 210 m<sup>2</sup>

Saint-Germain-en-Laye (78) :	210 m <sup>2</sup>
Sainte-Geneviève-des-Bois (91) :	1 317 m <sup>2</sup>
Massy (91) :	1 362 m <sup>2</sup>
Sainte-Eulalie (33) :	221 m <sup>2</sup>
Saint-Nazaire (44) :	405 m <sup>2</sup>
Nancy (54) :	143 m <sup>2</sup>
Clermont-Ferrand (63) :	552 m <sup>2</sup>

### Investissements

Néant

### Taux d'encaissement des loyers

83,49%

(1<sup>er</sup> trimestre 2024 - calculé fin mars 2024) Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

Libérations : 2 303 m<sup>2</sup>

Paris (2 <sup>è</sup> ) :	54 m <sup>2</sup>
Paris (8 <sup>è</sup> ) :	52 m <sup>2</sup>
Paris (16 <sup>è</sup> ) :	181 m <sup>2</sup>
Gonfreville (76) :	523 m <sup>2</sup>
Sainte-Geneviève-des-Bois (91) :	334 m <sup>2</sup>
Massy (91) :	1 898 m <sup>2</sup>
Boulogne (92) :	93 m <sup>2</sup>
Courbevoie (92) :	175 m <sup>2</sup>
Nancy (54) :	634 m <sup>2</sup>
Allemagne :	515 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, six baux portant sur 821 m<sup>2</sup> sur six sites ont été renouvelés.

## Evolution du capital

	2 <sup>ème</sup> semestre 2023	1 <sup>er</sup> trimestre 2024
Nombre d'associés	32 301	32 411
Nombre de parts	8 163 964	8 163 964
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	43 975	9 500
Souscriptions compensées par des retraits	43 975	9 500
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	78 114	145 489
Capital social en euros	1 306 234 240	1 306 234 240
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	1 526 042 128	1 526 042 128

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	22/04/2024
Acompte par part <sup>(1)</sup>	2,04 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	2,03 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	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 %.

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'Epargne Immobilière et Foncière / AEW

TRI 5 ans (2018-2023)	0,27 %
TRI 10 ans (2013-2023)	3,15 %
TRI 15 ans (2008-2023)	4,06%

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

### Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2023	190,00 €
Prix de la part au 31/03/2024	190,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

### Taux de distribution

Taux de distribution 2023	4,00 %
Taux de distribution 2024 (prévision)	4,43 %

Ce taux n'intègre pas l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

## 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](http://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 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)