

# AEW COMMERCES EUROPE



SCPI A PREPONDERANCE COMMERCES A CAPITAL VARIABLE

3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2024

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2024

## L'essentiel au 30/09/2024

32 563 associés  
8 163 964 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
190,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
172,90 €/part

VALEUR DE REALISATION au  
30/06/2024  
1 309 130 411 € (160,35 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au  
30/06/2024  
1 524 954 445 € (186,79 €/part)

CAPITALISATION  
1 551 153 160 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2024  
8,52 €/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)

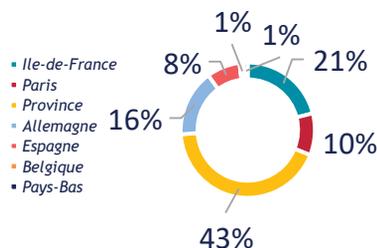
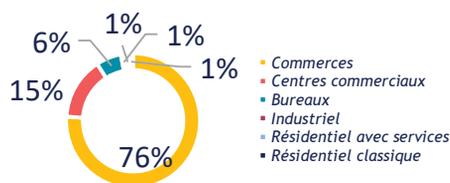
TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2024  
4,48%

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
93,41% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 64%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 36%



## Actualités du trimestre

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

Conformément aux nouvelles dispositions réglementaires, le patrimoine d'AEW COMMERCES EUROPE a fait l'objet à mi-année d'une expertise menée par l'expert indépendant de votre SCPI.

La nouvelle valeur de reconstitution par part calculée à cette même date (764,47 €) est en légère diminution de 2,7 € par rapport au 31 décembre 2023. La baisse des valeurs que connaît le marché immobilier depuis 2 ans s'atténue très sensiblement au premier semestre 2024, les actifs de commerce semblant être en phase de stabilisation, ce qui conforte notre conviction que le marché pourrait s'approcher de son point bas.



Oldenburg - Allemagne/ © AEW

## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

Orléans (45) - 1 place du général De Gaulle :  
Commerce de 58 m<sup>2</sup> acquis en 2012  
Prix de cession : 330 k€

### Taux d'occupation physique

93,11%  
Surface totale du patrimoine : 392 962 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 33 946 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

Locations : 1 767 m<sup>2</sup>

Paris (8 <sup>e</sup> ) :	52 m <sup>2</sup>
Millau (12) :	149 m <sup>2</sup>
Sainte-Eulalie (33) :	218 m <sup>2</sup>
Nancy (54) :	256 m <sup>2</sup>
Pays-Bas :	750 m <sup>2</sup>
Allemagne :	342 m <sup>2</sup>

### Investissements

Néant

### Taux d'encaissement des loyers

79,52%

(3<sup>ème</sup> trimestre 2024 - calculé mi-octobre 2024) Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

Il est calculé trimestriellement à une date 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 encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul

Libérations : 2 121 m<sup>2</sup>

Courbevoine (92) :	199 m <sup>2</sup>
Sainte-Eulalie (33) :	218 m <sup>2</sup>
Nancy (54) :	90 m <sup>2</sup>
Anglet (64) :	320 m <sup>2</sup>
Strasbourg (67) :	168 m <sup>2</sup>
Saint-Priest (69) :	663 m <sup>2</sup>
Lyon (96) :	95 m <sup>2</sup>
Allemagne :	368 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, deux baux portant sur 214 m<sup>2</sup> sur deux sites ont été renouvelés.

## Evolution du capital

	2è semestre 2023	1er semestre 2024	3è trimestre 2024
Nombre d'associés	32 301	32 503	32 563
Nombre de parts	8 163 964	8 163 964	8 163 964
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	43 975	21 959	13 180
Souscriptions compensées par des retraits	43 975	21 959	13 180
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	78 114	168 595	183 531
Capital social en euros	1 306 234 240	1 306 234 240	1 306 234 240
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	1 526 042 128	1 526 042 128	1 526 042 128

## Revenus distribués

	1er trimestre 2024	2è trimestre 2024	3è trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	22/04/2024	19/07/2024	18/10/2024
Acompte par part <sup>(1)</sup>	2,04 €	2,04 €	2,04 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	2,03 €	2,03 €	2,03 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	2,02 €	2,03 €	2,03 €

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'Épargne 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 30/09/2024	190,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

### Taux de distribution

Taux de distribution 2023	4,00 %
Taux de distribution 2024 (prévision)	4,48 %

## 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)