

AEW COMMERCES EUROPE

SCPI A PREPONDERANCE COMMERCES
A CAPITAL VARIABLE

1^{er}
TRIMESTRE 2025

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 31 MARS 2025

L'essentiel au 31/03/2025

32 705 associés
8 163 964 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
190,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
172,90 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2024
1 296 896 266 € (158,86 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2024
1 510 499 210 € (185,02 €/part)

CAPITALISATION
1 551 153 160 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2025
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 2025
4,43%

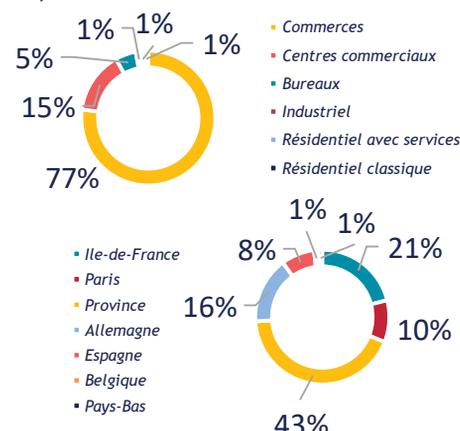
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
92,51% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 64%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 36%



Actualités du trimestre

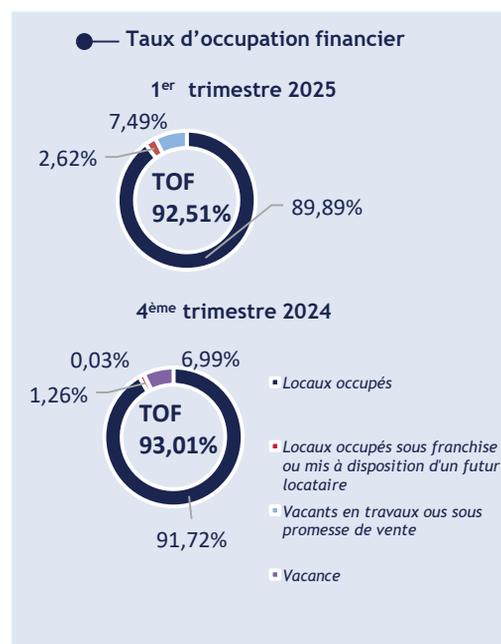
L'expertise indépendante du patrimoine au 31/12/2024 a établi une valeur du portefeuille immobilier en diminution annuelle, cohérente avec le marché et contenue de - 2,5% à périmètre constant, amenant une légère surcote de 5 € du prix de souscription par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution à cette même date. Compte tenu de la cohérence du prix de souscription, AEW a pris la décision de le maintenir à 190 €.

AEW COMMERCES EUROPE présente à la fin du 1^{er} trimestre un solde à investir de 6,5 M€ qui permettra de financer partiellement les travaux d'amélioration du patrimoine. Le ratio d'endettement reste très raisonnable (3,7% pour un maximum autorisé de 25%).

Une réflexion est engagée et des plans d'actions sont à l'étude pour faire bénéficier AEW COMMERCES EUROPE du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier.

L'inscription de la SCPI dans une trajectoire « verte » à travers le label ISR traduirait un engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG), et pourrait être à terme un gage de qualité complémentaire.

Evolution du patrimoine



Arbitrages

- Montpellier (34) - 1 bis rue du Cheval Vert - local commercial de 290 m², acquis en 2012
Prix de cession : 0,63 M€

Taux d'occupation physique

92,45%
Surface totale du patrimoine : 492 184 m²
Surfaces vacantes : 37 159 m²

Mouvements locatifs

Locations : 1 716 m²

Paris (2 ^e) :	54 m ²
Paris (16 ^e) :	181 m ²
Massy (91) :	535 m ²
Sainte-Eulalie (33) :	190 m ²
Nancy (54) :	77 m ²
Lyon (69) :	207 m ²
Sèvres (92) :	77 m ²
Allemagne :	143 m ²
Pays-Bas :	252 m ²

Investissements

Néant

Taux d'incidence contentieuse

2,98%

(1^{er} trimestre 2025 - calculé mi-avril 2025)
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Libérations : 2 448 m²

Paris (5 ^e) :	191 m ²
Cannes (06) :	45 m ²
Cherbourg (50) :	722 m ²
Nancy (54) :	160 m ²
Levallois-Perret (92) :	45 m ²
Courbevoie (92) :	400 m ²
Allemagne :	252 m ²
Pays-Bas :	633 m ²

Par ailleurs, six baux portant sur 9 272 m² sur six sites ont été renouvelés.

Evolution du capital

	2 ^{ème} semestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025
Nombre d'associés	32 616	32 705
Nombre de parts	8 163 964	8 163 964
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	23 824	12 050
Souscriptions compensées par des retraits	23 824	12 050
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	211 794	234 007
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 ^{er} trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	24/04/2025
Acompte par part ⁽¹⁾	2,04 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	2,03 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	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'Epargne Immobilière et Foncière / AEW

TRI 5 ans (2019-2024)	0,26 %
TRI 10 ans (2014-2024)	3,08 %
TRI 15 ans (2009-2024)	4,00 %

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

Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2024	190,00 €
Prix de la part au 31/03/2025	190,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

Taux de distribution

Taux de distribution 2024	4,47 %
Taux de distribution 2025 (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. 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

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