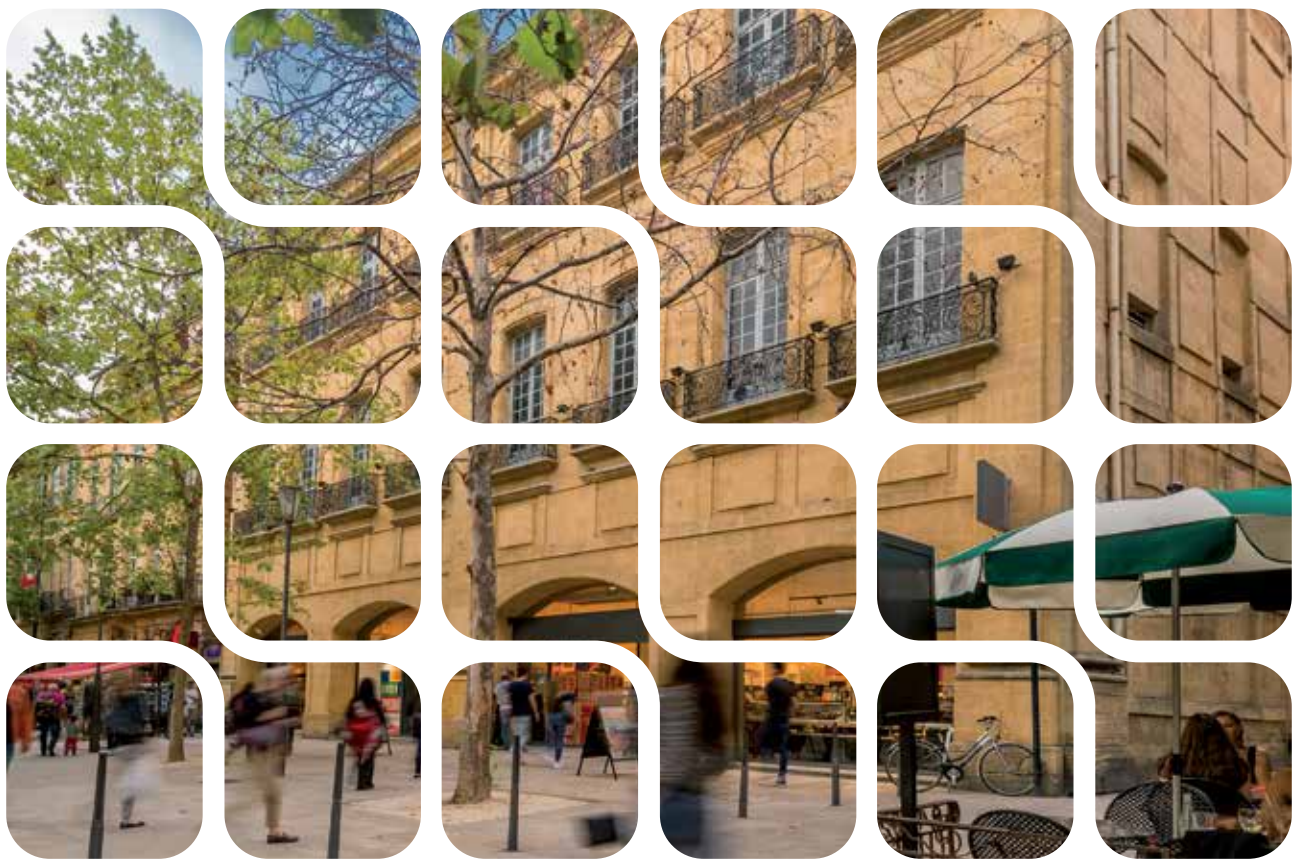


AEW COMMERCES EUROPE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE COMMERCES



RAPPORT ANNUEL

2024

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

❑ SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 2 328 510 €

- **Siège social :**
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Président

Monsieur Raphaël BRAULT

Directrice générale

Madame Vanessa ROUX-COLLET

❑ SCPI AEW COMMERCES EUROPE

Conseil de surveillance

- **Président :**
Monsieur Éric FREUDENREICH
- **Vice-président :**
Monsieur Jean-Luc BRONSART
- **Membres du Conseil**
Monsieur Cyril BOURGUIGNON
Monsieur Philippe CARPENTIER
Monsieur Thierry DELEUZE
Monsieur Francis FERNANDEZ
Monsieur Jean SIMONIN
Monsieur Thierry VIAROUGE
CNP ASSURANCES,
représentée par
Madame Thi Thu Huyen STADTHAUS

Commissaires aux comptes

Titulaire :

KPMG SA,
représenté par Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

Salustro Reydel,
représenté par Madame Béatrice de BLAUWE

Experts externes en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
JONES LANG LASALLE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

1

RAPPORT DE GESTION

4

▪ Editorial	4
▪ Les données essentielles au 31 décembre 2024	8
▪ Le patrimoine immobilier	10
▪ Les résultats et la distribution	22
▪ Le marché des parts	23

2

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

25

▪ Les comptes	25
▪ L'annexe aux comptes annuels	28

3

LES AUTRES INFORMATIONS

44

▪ L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	44
▪ Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM »	45
▪ Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	47
▪ Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) »	51
▪ Informations requises par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC »)	54

4

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

58

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

60

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

64

▪ Le rapport sur les comptes annuels	64
▪ Le rapport spécial sur les conventions réglementées	66

7

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 5 JUIN 2025

67

▪ Ordre du jour	67
▪ Les résolutions	68

1 – RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur
d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW COMMERCES EUROPE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2024.

□ Le resserrement monétaire massif mené par la BCE et la FED a provoqué une période de turbulence majeure sur les marchés de taux à partir de la mi-2022. Dans ce contexte, le marché immobilier et par voie de conséquence celui des SCPI ont connu des corrections de valeurs significatives, induites à la fois par la remontée des taux et par des volumes d'investissements en forte baisse du fait de l'attentisme des investisseurs.

L'année 2024 a enregistré un volume d'investissement en immobilier d'entreprise (y compris le résidentiel institutionnel) de 18,5 Mds€, marquant une baisse de 30 % par rapport à 2023. Le quatrième trimestre a toutefois affiché un rebond avec 5,29 Mds€ investis, soit une hausse de 33 % par rapport au 3^e trimestre 2024 (3,97 Mds€). Ce chiffre reste néanmoins inférieur de 24 % au 4^e trimestre 2023.

Si les secteurs des bureaux (-49 %), des commerces (-52 %) et du résidentiel (-15 %) ont connu une baisse significative des investissements, la logistique a tiré son épingle du jeu avec une croissance notable de +36 % sur l'année.

Suite à la correction importante observée depuis 2022, les taux de rendement prime sont stabilisés fin 2024 pour la plupart des classes d'actifs : 5,75 % pour les locaux d'activités et retail parks, 5,50 % pour les centres commerciaux et établissements médicalisés, 5,25 % pour les hôtels et 5 % pour la logistique et résidences seniors.

En revanche, des compressions de taux sont observables pour les bureaux en régions, -25 points de base (pdb) à 5,50 %, et -5 pdb pour les bureaux parisiens à 4,25 %. Ils ont par ailleurs continué d'augmenter en périphérie parisienne, comme à La Défense à 6,50 % (+15 pdb).

Un total de 2,6 Mds€ a été investi dans le commerce en 2024, dont 464 M€ au quatrième trimestre. Les taux de rendement prime sont restés stables pour les centres commerciaux (entre 5,50 % et 6 %) et les retail parks (entre 5,75 % et 6,25 %). Sur un an, les taux de rendement pour les commerces de centre-ville sont stables en région et compressés de 25 pdb à Paris. Pour les centres commerciaux, on observe une décompression annuelle entre 25 et 35 pdb.

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent stables sur un an sur les principaux marchés français après avoir été corrigés pendant la crise sanitaire : 2 509 €/m²/an à Lyon, 1 315 €/m²/an à Marseille, 2 252 €/m²/an à Nice et 16 000 €/m²/an à Paris. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions.

L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a baissé à 3,8 % en 2024 (contre 6,1 % en 2023) et devrait se stabiliser autour de 1,8 % à long terme.

En résumé, le marché de l'immobilier d'entreprise en 2024 présente donc un tableau contrasté. La stabilisation des taux de rendement prime et la dynamique variable de la demande placée selon les localisations soulignent pour les investisseurs l'importance d'une analyse approfondie du marché.

L'ajustement à la baisse des prix de l'immobilier semble s'éloigner pour la plupart des typologies d'actifs, avec des prémices de reprises pour la logistique, le commerce ou les secteurs alternatifs tels que la santé. Ainsi, c'est probablement durant le 1^{er} semestre 2025 que nous pourrions confirmer une reprise plus généralisée, notamment pour les classes d'actifs qui ont été les plus touchées, telles que les bureaux.

□ L'inflation en Allemagne a atteint 1,6 % durant le dernier trimestre 2024, son plus bas niveau depuis février 2021. Sur les principaux marchés des commerces, les loyers prime des pieds d'immeubles progressent de 2 % sur un an pour atteindre 3 420 €/m² en moyenne, Munich restant la ville la plus « chère » (4 200 €/m²/an). Ceux des centres commerciaux se maintiennent à 1 440 €/m²/an en moyenne sur les principaux marchés (1 620 €/m²/an à Munich).

Les loyers des commerces de pieds d'immeubles allemands ont augmenté, particulièrement à Munich. En revanche, la demande placée, qui avait été élevée en 2022, continue de ralentir, avec une baisse de 8 % en 2024. Malgré cela, l'amélioration des perspectives économiques pourrait à terme soutenir la demande.

□ Bien que la croissance espagnole ralentisse légèrement, elle reste robuste en grande partie grâce au dynamisme de son secteur touristique. Les ventes du commerce devraient augmenter de 1,68 % en 2025. L'inflation a atteint son plus bas niveau en trois ans à 1,5 % en septembre.

Les loyers des centres commerciaux sont restés stables, tandis que ceux des commerces de pieds d'immeubles ont augmenté de 7 % en moyenne sur l'année. Pour ces derniers, le loyer prime atteint 2 760 €/m²/an à Madrid et 2 624 €/m²/an à Barcelone. Pour les centres commerciaux, le loyer prime reste à 600 €/m²/an à Madrid et Barcelone.

□ L'inflation en Belgique s'est atténuée à 3,1 % en 2024 (4,1 % en 2023 et pic à 9,6 % en 2022). Conséquence du ralentissement de l'inflation et de la baisse des prix de l'énergie, la confiance des consommateurs s'est améliorée. Le volume des ventes du commerce de détail a, de nouveau, terminé l'année 2024 en baisse (-3,9 % vs -5,9 % en 2023) mais devrait rebondir à 1,49 % en 2025. Les loyers prime en commerce de pieds d'immeubles sont restés stables sur un an à Bruxelles et à Anvers (1 650 €/m²/an). Les valeurs locatives des centres commerciaux sont également restées stables sur un an sur ces deux marchés (1 050 €/m²/an à Bruxelles et 1 200 €/m²/an à Anvers).

□ Aux Pays-Bas, l'inflation, en baisse sur un an, s'établit à 3,34 % en 2024, après un pic de 10 % en 2022. Au fur et à mesure que la désinflation se pérennise, le volume des ventes en commerce de détail devrait augmenter. Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent stables dans l'ensemble des villes sauf à La Haye où ils ont augmenté de +5 % sur un an (1 100 €/m²/an) : 2 500 €/m²/an à Amsterdam, 1 350 €/m²/an à Rotterdam, et 1 200 €/m²/an à Utrecht.

Les loyers prime en centres commerciaux sont également restés stables à 600 €/m²/an à Amsterdam et à 700 €/m²/an à Rotterdam mais ont augmenté à 1 100 €/m²/an à La Haye, et 1 500 €/m²/an à Utrecht.

□ Les SCPI ont enregistré une reprise de la collecte au 4^e trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %.

La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022. Cette nette contraction témoigne des difficultés liées à l'ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, qui impacte la confiance des épargnants, et donc diminue la collecte et augmente parallèlement les demandes de rachats. Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire des SCPI a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€, soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Le taux de distribution moyen des SCPI a augmenté à 4,72 % en 2024, stimulé par une baisse de 4,9 % du prix de part moyen en 2023. Les SCPI diversifiées ont affiché les meilleurs taux de distribution, tandis que les SCPI bureaux ont subi les plus fortes baisses de prix.

En ce qui concerne les OPCI grand public, la décollecte nette a ralenti en 2024, s'établissant à -2 Mds€, contre -3 Mds€ en 2023. Cependant, la performance des OPCI reste négative à -2,9 %, et leur actif net a diminué de 18 % sur l'année à 12,6 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

□ Les Assemblées Générales Extraordinaires du 9 juin 2023 des SCPI ACTIPIERRE EUROPE et PIERRE PLUS ont approuvé, sur la base des comptes sociaux approuvés au 31 décembre 2022, le principe et les modalités de l'absorption de la SCPI PIERRE PLUS par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE.

La nouvelle SCPI fusionnée a pris la dénomination « AEW COMMERCES EUROPE », avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2023.

Si la tendance du marché a eu un impact sur la collecte et l'expertise immobilière de votre patrimoine, elle a eu en revanche un impact contenu sur les revenus mis en distribution.

Les souscriptions de parts ont été limitées durant l'exercice. Elles représentent 8,7 M€, sans commune mesure avec les exercices précédents. Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette est nulle.

Néanmoins, avec une capitalisation supérieure à 1,5 Md€, AEW COMMERCES EUROPE se positionne en tête du classement des SCPI de commerces.

Au 31 décembre 2024, les parts en attente de retrait représentent 2,6 % de la capitalisation (40,2 M€ sur 1 510 M€) à comparer à un taux national de 2,7 %.

Sur ce sujet, nous vous proposons de mettre en place et de doter un mécanisme de fond de remboursement.

L'introduction d'un tel mécanisme a pour objectif d'offrir un outil de liquidité supplémentaire à la Société de gestion, afin de limiter le recours éventuel à d'autres mécanismes de gestion de la liquidité (ventes d'actifs en urgence par exemple). Nous vous soumettons donc, conformément aux dispositions de l'article 9.4 des statuts, la création d'un fond de remboursement, et, dans le cadre d'une résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire, de déterminer les modalités d'accès et de fonctionnement ainsi que d'autoriser la Société de gestion à assurer sa dotation effective.

En l'absence de collecte nette, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé. Toutefois, des contacts d'opportunité ont été maintenus et ont permis d'opérer l'arbitrage de 4 actifs de commerces non stratégiques, pour un prix de vente de 2,08 M€, en plus-value de 110 k€.

AEW COMMERCES EUROPE présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 6,2 M€. Le ratio dettes et autres engagements reste très raisonnable (3,7 % pour un maximum autorisé de 25 %).

L'obligation d'une expertise semestrielle du patrimoine, pour laquelle AEW a été précurseur dès 2023 pour renforcer la transparence du modèle SCPI, est active depuis juillet 2024. Votre patrimoine est estimé à 1 278 M€ en fin d'année, en diminution cohérente avec le marché et contenue de -2,5 %. Il est réparti sur 277 sites différents, sur 5 pays, avoisine 492 500 m², et compte 738 baux.

Le prix de souscription, ajusté à 190,00 € début octobre 2023, est en légère surcote de 5 € par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution calculée en fin d'année, et reste inchangé sur l'exercice.

L'activité locative est demeurée très active, avec 28 228 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2024 : 13 687 m² de nouveaux baux ont été concrétisés et 14 541 m² de renouvellements sécurisés. Elle fait ressortir un solde négatif de 4 835 m² entre les libérations et les relocations, soit 1 % de la surface. Toutefois, les taux d'occupation financier des deux derniers trimestres demeurent supérieurs à 93 %. Les surfaces vacantes, concentrées au tiers sur 5 sites, dans des marchés locaux souvent devenus difficiles, font l'objet de recherches soutenues de locataires pérennes.

Le résultat de l'année s'élève à 70 377 081 €, en progression de 4 % (+2,4 M€) par rapport à l'exercice précédent. Les loyers sur les immeubles détenus en direct sont en hausse de 2,9 M€ (+5 %), et les dividendes des participations contrôlées de 857 k€ (+4 %). Parallèlement, dans un contexte de taux qui sont restés positifs mais en phase de baisse, le résultat financier se consolide de +471 k€.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, le dividende brut retraité des impôts étrangers est de 8,48 € par part, en progression de 1 % par rapport à 2023 et quasiment à son plus haut niveau depuis 2019.

Parallèlement, le report à nouveau a été renforcé, et représente une réserve de près de 2 mois de dernière distribution courante (contre 1,2 mois fin 2023).

Le taux de distribution 2024 d'AEW COMMERCES EUROPE s'établit à 4,47 % contre 4 % en 2023 (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), inférieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerces (4,9 %). Néanmoins, le prix de souscription de ces dernières s'est en moyenne contracté de -0,4 %, alors que celui d'AEW COMMERCES EUROPE n'a pas été modifié durant l'exercice.

Une réflexion est engagée et des plans d'action 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.

Il vous est par ailleurs proposé, en concertation avec votre Conseil de surveillance et **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur des modifications statutaires visant notamment à aligner la stratégie d'investissement et les modalités de tenues des Assemblées Générales de votre SCPI avec des nouvelles dispositions réglementaires.

Ainsi, dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024, vous aurez à vous prononcer sur la modification :

- de l'article 2 relatif à l'objet social en autorisant :
 - à titre accessoire l'acquisition des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
 - ainsi que, toujours à titre accessoire, l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;
 - la détention d'actions/parts de sociétés autres que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), c'est-à-dire des sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI ;

- de l'article 24 relatif aux Assemblées Générales Ordinaires. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle explicite que les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne sont plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Il vous est également proposé, dans le cadre de cette même Assemblée Générale Extraordinaire et dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, de vous prononcer sur la modification des articles 24, 25 et 26 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoqueries d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant ordinaires qu'extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Chiffres clés

- Année de création : **2007**
- Terme statutaire : **2106**
- Nombre d'associés : **32 616**
- Nombre de parts : **8 163 964**
- Capital social : **1 306 234 240 €**
- Capitaux propres : **1 474 269 142 €**
- Capitaux collectés : **1 523 788 624 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **3,71 %**
- Prix de souscription de la part : **190,00 €**
- Capitalisation au prix de souscription : **1 551 153 160 €**
- Valeur de retrait de la part : **172,90 €**
- Parts en attente de retrait : **211 794**

Patrimoine

- Nombre de sites : **277**
- Nombre de baux : **738** (dont 492 en France)
- Surface : **492 469 m²**
- Taux d'occupation financier moyen annuel : **93,17 %**
- Taux d'occupation financier 4^e trimestre 2024 : **93,01 %**
- Taux d'occupation physique moyen annuel : **93,06 %**
- Taux d'occupation physique au 31/12/24 : **92,55 %**

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2024 : **95 309 637 €**
 - dont loyers : **59 308 142 €**
 - dont produits des participations contrôlées : **23 193 284 €**
- Résultat de l'exercice : **70 377 081 €,** soit **8,64 €** par part (calculé sur le nombre de parts annuel en jouissance)
- Revenu distribué : **67 015 277 €,** soit **8,22 €** par part
- **8,48 €** par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2024)

Indicateurs de performance

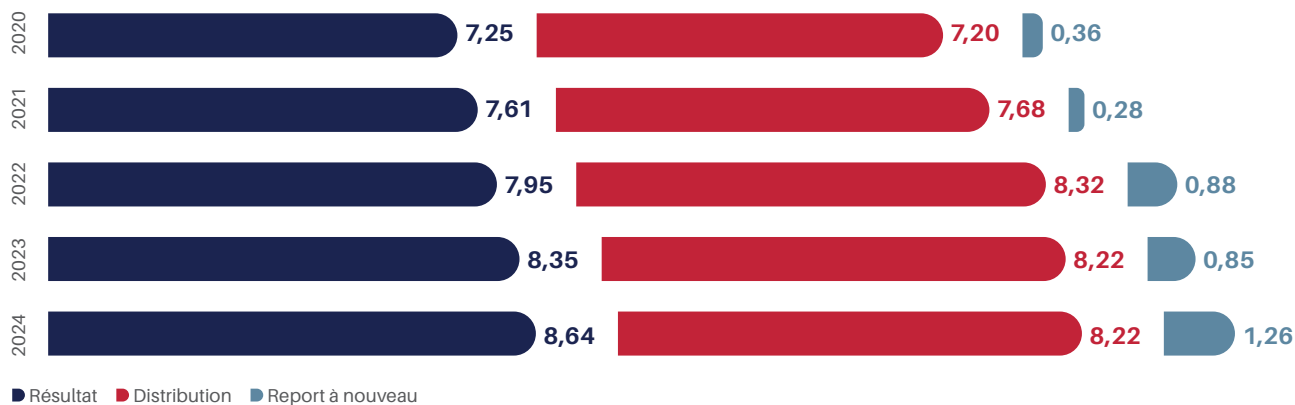
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2019-2024) : **0,26 %**
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2014-2024) : **3,08 %**
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2009-2024) : **4,00 %**
- Taux de distribution 2024 : **4,47 %** (avant impositions françaises ou étrangères payées pour le compte des associés)
 - Moyenne nationale 2024 SCPI à prépondérance Commerces : **4,90 %**
 - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **4,72 %**
- Variation du prix de souscription : **0,00 %**
 - Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Commerces : **-0,4 %**
 - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **-4,5 %**



□ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	1 474 269 142	180,58	0,22 %
Valeur vénale/expertise	1 277 776 691	156,51	-2,61 %
Valeur de réalisation	1 296 896 266	158,86	-2,34 %
Valeur de reconstitution	1 510 499 210	185,02	-2,36 %

□ Résultat, revenu et plus-values distribués, report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

□ La politique d'investissement

AEW COMMERCES EUROPE investit, de manière directe ou indirecte, à l'exclusion des parts de SCPI et des parts ou actions d'OPCI, ses capitaux dans :

- des immeubles à usage de commerce de toutes catégories (pied d'immeuble, galeries commerciales, retail parks, centres commerciaux, etc.) et à titre de diversification dans d'autres types d'actifs immobiliers non listés précédemment (tels que notamment les bureaux, les résidences, les résidences gérées, les hôtels, les locaux d'activités, etc.), dans la limite de 25 % de la valeur du patrimoine ;
- en France et en zone euro exclusivement.

La SCPI peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

En outre, il est possible à AEW COMMERCES EUROPE de détenir :

- des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la Société.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale du 24 juin 2022 a autorisé la Société de gestion à contracter, au nom et pour le compte de la SCPI, des emprunts pour financer des investissements immobiliers dans la limite de 25 % de la valeur de réalisation (soit 331,98 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 7 juin 2024).

AEW COMMERCES EUROPE a la possibilité :

- d'acquérir des actifs en zone euro : AEW cible actuellement essentiellement l'Allemagne, l'Espagne, la Belgique et les Pays-Bas mais n'exclut pas d'investir dans d'autres pays s'ils présentent des perspectives attrayantes et une fiscalité compatible ;
- de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier locatif.

Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, ces facultés ouvrent à AEW COMMERCES EUROPE la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements sont sélectionnés pour son compte.

La SCPI relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) contribuent à la prise de décision de la Société de gestion, sans pour autant être un facteur déterminant de cette prise de décision.

AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales, sociales et de gouvernance revêtent une importance primordiale. AEW, pionnier de l'intégration des critères ESG en immobilier, a souhaité dès 2009 mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

Les PRI des Nations unies constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable. Pour l'année 2024, AEW a obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est ainsi membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

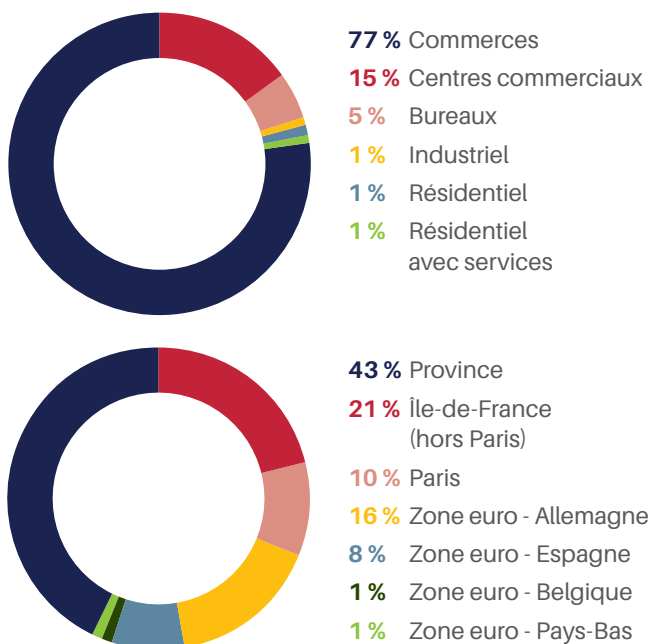
□ Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2024, le patrimoine d'AEW COMMERCES EUROPE est réparti sur 277 sites pour une superficie de 492 469 m².

En valeur vénale (valeur d'expertise hors droits), le patrimoine est localisé à 74 % en France et à 26 % en zone euro (Allemagne, Espagne, Belgique et Pays-Bas). SCPI précurseur de l'investissement en Allemagne, AEW COMMERCES EUROPE est présent sur ce marché depuis 2008.

Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 92 %, de bureaux pour 5 %, de résidentiel pour 1 %, de résidentiel avec services pour 1 % et de locaux industriels pour 1 %.

AEW COMMERCES EUROPE détient des immeubles en direct (64 %) et sept immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 36 %).



□ Évolution du patrimoine

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

EXERCICES	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)		SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (en M€)
	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	
2020	0,03	26,70	-24,29
2021	26,70	3,86	16,57
2022	2,28	87,38	6,69
2023	38,10	0,83	5,78
2024	2,08	-	6,19
TOTAL	69,19	118,77	

□ Les cessions

La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lot par lot) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2024.

Ils concernent des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, de la détention en copropriété ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires. La vente de locaux vacants à des utilisateurs est privilégiée dans la mesure du possible pour optimiser les prix de cession.

En tout état de cause, cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de finaliser deux cessions de 4 commerces en province, acquis en 2012 et 2016, non stratégiques et sans perspectives d'améliorations, pour un prix de vente global de 2,08 M€.

ORLÉANS (45) - 1, place du Général de Gaulle

Il s'agit d'un commerce de 58 m² acquis en 2012.

L'acte de vente a été signé le 30 septembre 2024, pour un prix net vendeur de 330 000 €, supérieur de 19 % à la dernière valeur d'expertise.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 41 207 €, soit +15 % par rapport au prix de revient comptable (279 984 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 8 236 €.

METZ (57) - 13/15/17, rue Serpenoise

Il s'agit de 3 commerces acquis en 2016 totalisant 530 m².

Les actes de vente ont été signés avec des utilisateurs en octobre et novembre 2024, pour un prix net vendeur global de 1 750 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 69 176 €, soit +4 % par rapport au prix de revient comptable (1 633 349 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 43 654 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 110 383 € par rapport au prix de revient (+6 %), après imputation d'une commission d'arbitrage sur les cessions de 51 890 €.

Par ailleurs, au 31 décembre 2024, un local de commerces est sous promesse de vente pour un montant de 630 k€, supérieur de 377 k€ au prix de revient.

□ Les acquisitions

En début d'année 2024, AEW COMMERCES EUROPE présentait un solde à investir de 5,8 M€.

En l'absence de collecte nette, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé durant l'exercice.



L'emploi des fonds

Compte tenu des arbitrages réalisés en 2024 et d’une collecte nette nulle, AEW COMMERCES EUROPE présente au 31 décembre 2024 un solde à investir de 6,2 M€.

La SCPI n’a contracté aucun endettement bancaire direct sur l’exercice.

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	1 523 788 624	-	1 523 788 624
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-1 635 578	1 522 882	-112 696
+ Divers CC	62 595 733	-	62 595 733
- Commissions de souscription	-100 588 387	-783 256	-101 371 643
- Achat d'immeubles	-930 356 301	-1 633 293	-931 989 594
- Titres de participations contrôlées	-557 817 139		-557 817 139
+ Vente d'immeubles	27 461 751	2 155 868	29 617 619
- Frais d'acquisition	-28 546 678	-	-28 546 678
- Divers ⁽¹⁾	13 382 817	-854 074	12 528 743
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	8 284 843	408 127	8 692 970
Avance en CC SCI NANCY	-2 500 000	-	-2 500 000
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	5 784 843	408 127	6 192 970

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d’émission.

Compte tenu des arbitrages réalisés en 2024 et d’une collecte nette nulle, AEW COMMERCES EUROPE présente au 31 décembre 2024 un solde à investir de 6,2 M€.

La SCPI n’a contracté aucun endettement bancaire direct sur l’exercice.

Dettes et autres engagements



Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

=

des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA) ;

l’actif brut (somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements).

Au 31 décembre 2024, le ratio est de 3,71 %.

Il correspond à un emprunt bancaire de 50 M€ dans la SCI PLACEMENT CILOGER 4 (murs de magasins loués à Monoprix) qu’AEW COMMERCES EUROPE détient à 100 %, pris en considération par transparence.

▢ Valeurs significatives du patrimoine

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 4 juin 2021, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Les actifs de Madrid (Calle de Santa Petrolina - Espagne) et Alicante (Calle Joaquin Rodrigo - Espagne) détenus en direct ont été valorisés selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF) exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

Tous les autres actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par AEW COMMERCES EUROPE ;
- les actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT CILOGER 4, PLACEMENT CILOGER 6, CC NANCY 1 et CC NANCY 2 ont été valorisés selon les méthodes d'Actualisation des cash-flows (DCF)/Capitalisation des revenus exposées dans l'annexe aux comptes annuels ;

- les actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT CILOGER 7 et TOUR PRISMA ont été valorisés selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF) exposée dans l'annexe aux comptes annuels ;
- les actifs immobiliers détenus par la SCI PLACEMENT CILOGER 5 ont été valorisés selon la méthode de Capitalisation des revenus exposée dans l'annexe aux comptes annuels ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, la Société de gestion a arrêté trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ACTIPIERRE EUROPE de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2024 (en €)

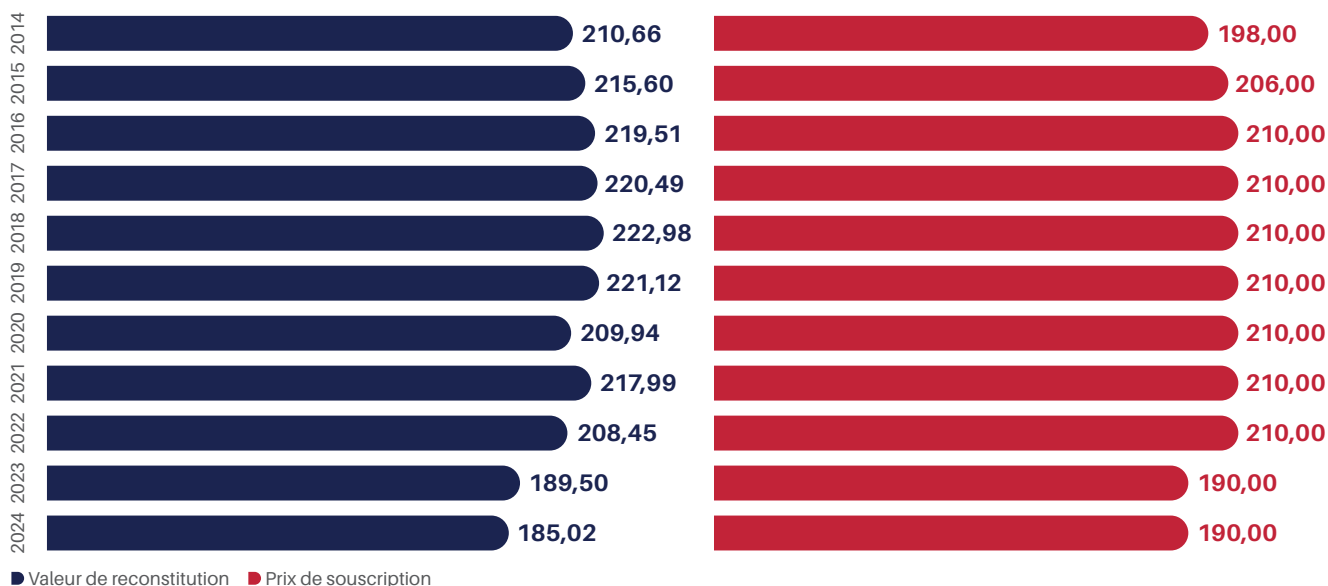
Coût historique des terrains et des constructions locatives	897 473 871
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	557 817 139
Valeur nette comptable	1 455 291 009
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	1 277 776 691

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	897 473 871		
Provisions pour grosses réparations	-110 340		
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	557 817 139	439 135 891	461 092 686
Autres éléments d'actifs	19 088 473	19 119 574	19 119 574
Valeur des immeubles (expertises) hors droits et CAP		838 640 800	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus et CAP			894 342 021
Commission de souscription théorique			135 944 929
Total global	1 474 269 142	1 296 896 266	1 510 499 210
Nombre de parts	8 163 964	8 163 964	8 163 964
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	180,58	158,86	185,02

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2024 (190,00 €) est supérieur de 2,7 % à la valeur de reconstitution par part (185,02 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2024 (172,90 €) est supérieure de 8,8 % à la valeur de réalisation par part (158,86 €).

Évolution de la valeur de reconstitution et du prix acquéreur au 31 décembre (en €/part sur 10 ans)



L'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2014 a ratifié la nomination par la Société de gestion de Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI,

chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.



□ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Commerces - Paris	127 929 335	115 217 000	-9,94 %	123 875 217	117 329 000	-1,80 %	115 217 000	117 329 000	-1,80
Bureaux - Paris	6 087 088	6 840 000	12,37 %	7 353 000	6 800 000	0,59 %	6 840 000	6 800 000	0,59
Commerces - Île-de-France	136 915 216	126 616 000	-7,52 %	136 066 494	132 716 000	-4,60 %	126 616 000	132 716 000	-4,60
Bureaux - Île-de-France	13 860 379	9 237 800	-33,35 %	9 931 447	9 826 000	-5,99 %	9 237 800	9 826 000	-5,99
Commerces - Province	372 721 936	353 763 000	-5,09 %	378 132 944	364 186 000	-2,86 %	353 763 000	362 159 000	-2,32
Bureaux - Province	20 750 000	14 740 000	-28,96 %	15 752 124	17 470 000	-15,63 %	14 740 000	17 470 000	-15,63
Commerces - zone euro	183 057 921	180 117 000	-1,61 %	188 916 276	180 452 000	-0,19 %	180 117 000	180 452 000	-0,19
Logistique - France	19 151 996	16 510 000	-13,79 %	17 643 903	17 280 000	-4,46 %	16 510 000	17 280 000	-4,46
Résidence étudiante - Île-de-France	17 000 000	15 600 000	-8,24 %	16 670 617	15 000 000	4,00 %	15 600 000	15 000 000	4,00
Total actifs immobiliers détenus en direct	897 473 870	838 640 800	-6,56 %	894 342 021	861 059 000	-2,60 %	838 640 800	859 032 000	-2,37
Commerces - France	324 532 241	248 982 619	-23,28 %	261 431 750	253 581 368	-1,81 %	248 982 619	253 581 368	-1,81
Commerces - zone euro (Allemagne)	185 762 029	156 071 411	-15,98 %	163 874 982	159 712 986	-2,28 %	156 071 411	159 712 986	-2,28
Bureaux - France	24 959 423	17 655 326	-29,26 %	18 538 092	20 412 205	-13,51 %	17 655 326	20 412 205	-13,51
Bureaux - zone euro (Allemagne)	22 563 445	16 426 535	-27,20 %	17 247 862	17 233 150	-4,68 %	16 426 535	17 233 150	-4,68
Total immobilisations financières contrôlées	557 817 139	439 135 891	-21,28 %	461 092 686	450 939 709	-2,62 %	439 135 891	450 939 709	-2,62
TOTAUX	1 455 291 010	1 277 776 691	-12,20 %	1 355 434 707	1 311 998 709	-2,61 %	1 277 776 691	1 309 971 709	-2,46

Conformément à ses statuts, AEW COMMERCES EUROPE peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participation dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2024, AEW COMMERCES EUROPE détient des immeubles en direct (64 % de la valeur vénale) et sept immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 36 % de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées.

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations dans des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

AEW COMMERCES EUROPE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de SCI dans lesquelles elle possède AEW COMMERCES EUROPE un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient AEW COMMERCES EUROPE.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, AEW COMMERCES EUROPE détient des participations à hauteur de :

- 61,72 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 6 », comprenant 11 murs de magasins loués à l’enseigne Monoprix. Ils sont situés à Aix-en-Provence, Vienne, Courbevoie, Carcassonne, Lyon Croix-Rousse, Herblay, Nice, Poitiers, Rueil-Malmaison, Strasbourg et Vannes ;
- 100 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 4 », comprenant 10 murs de magasins loués à l’enseigne Monoprix. Ils sont situés à Arcachon,

- Bourg-la-Reine, Charenton-le-Pont, Colmar, Fontainebleau, Le Bouscat, Le Raincy, Trouville, Vichy et Montpellier ;
- 83 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 5 », comprenant 18 murs de magasins et un centre commercial en Allemagne. Ils sont situés à Lorrach, Konstanz, Rosenheim, Kaufbeuren, Ingolstadt, Straubing, Nurnberg, Bad Kreuznach, Mainz, Aschaffenburg, Fulda, Wuppertal, Essen, Lunen, Bielefeld, Berlin, Oldenburg, Bremerhaven et Hochstadt ;
 - 50 % dans les Sociétés Civiles Immobilières « CC NANCY I » et « CC NANCY II », détenant 75 % de la surface du centre commercial Saint-Sébastien à Nancy (54) ;
 - 9,98 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 7 », détenant des immeubles de bureaux en Allemagne : 2 à Cologne, 1 à Brême et 1 à Hambourg ;
 - 18,42 % dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA », comprenant une tour de bureaux à La Défense.

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI PLACEMENT CILOGER 7	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	SCI TOUR PRISMA	TOTAUX
Année d’acquisition	2016	2017	2015 et 2018	2020	2017	2017	2018	
Pourcentage de détention	100 %	83 %	61,72 %	9,98 %	50 %	50 %	18,42 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix France	Allemagne	Monoprix France	Cologne Brême Hambourg	Centre commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre commercial Nancy Saint-Sébastien	Tour Prisma La Défense	
Type d’actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Commerces	Commerces	Bureaux	
Surface en m²	57 492	62 707	30 043	4 364	8 008	3 585	4 300	170 499
Coûts d’acquisition	134 393 737	185 762 029	108 196 361	22 563 445	78 908 499	13 643 711	26 312 365	569 780 148
Dettes levées (100 %)	50 000 000	0	0	0	0	0	0	50 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	155 120 000	184 310 000	161 710 000	159 300 000	67 900 000	13 800 000	93 200 000	835 340 000
Actif net réévalué	107 824 639	156 071 411	101 045 897	16 426 535	33 147 894	6 964 189	17 655 326	439 135 891

La valeur d’expertise hors droits du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une baisse de -34 M€ (-2,6 %), à comparer à une baisse des valeurs bilantielles de -523 k€ M€, notamment compte tenu des arbitrages de l’exercice.

La valeur d’expertise hors droits (valeur vénale) des **actifs détenus directement** enregistre globalement une contraction annuelle à périmètre constant (c’est-à-dire en excluant les cessions de l’exercice) de 2,4 %.

La baisse est de l’ordre de 2 % pour les commerces parisiens et de province, de 5 % pour les commerces de région parisienne, et de 0,19 % pour les commerces en zone euro (Allemagne, Belgique, Espagne et Pays-Bas). En logistique, la baisse est de 4 %. Quant aux bureaux, ils baissent de 6 % en région parisienne et de 16 % en province alors qu’ils progressent de 1 % à Paris. La résidence étudiante progresse de 4 %.

Parallèlement, l’estimation du patrimoine immobilier **détenu indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) enregistre une baisse de 2,62 % à périmètre constant.

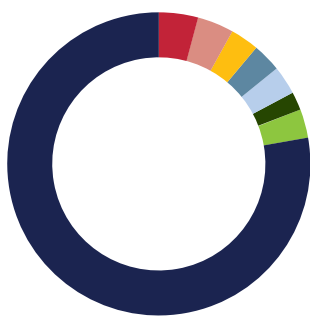
L’estimation totale du patrimoine immobilier (**détention directe et indirecte**) est de 1 278 M€, en diminution à périmètre constant de 2,5 %.

Au 31 décembre 2024, les valeurs d’expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l’ensemble des immobilisations locatives, sont respectivement inférieures de 12 % et de 7 % à leur prix de revient.

□ Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 7 actifs sur 277 représentent 22 % de la valeur vénale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à de multiples locataires ;
- 2 actifs représentent chacun 4 % de la valeur globale du patrimoine ;
- le centre commercial Alcora Plaza à Madrid représente 4 % de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une trentaine de locataires ;
- le centre commercial Grand Tour à Sainte-Eulalie représente également 4 % de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une cinquantaine de locataires.



78 %	Autres immeubles
4 %	Alcora Plaza - Madrid (Espagne)
4 %	Galerie commerciale Grand Tour - Sainte-Eulalie (33)
3 %	Centre commercial Cotentin - Cherbourg (50)
3 %	Hochstadt (Allemagne)
3 %	75, rue de Paris - Charenton-le-Pont (94)
2 %	« SCI Nancy I » - Nancy (54)
3 %	Parc commercial Grand Tour - Sainte-Eulalie (33)

□ La gestion immobilière

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 82 501 426 € contre 78 766 748 € l'exercice précédent, soit +3,73 M€ (+5 %).

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 2,9 M€, et les produits facturés des SCI détenues de 857 k€.

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (84 %) par des enseignes nationales ou internationales disposant d'une excellente signature (Darty, Decathlon, Picard, Monoprix, Casino, Lidl, Rewe, Aldi, Edeka, Real...).

La répartition géographique par type de locataire en matière de contribution aux loyers dans les immeubles détenus directement et indirectement est la suivante :

- France – enseignes nationales et internationales : 61 % ;
- France – enseignes indépendantes/franchisés : 13 % ;
- zone euro – enseignes nationales et internationales : 23 % ;
- zone euro – enseignes indépendantes/franchisés : 3 %.

□ Division des risques locatifs

Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant des loyers HT facturés

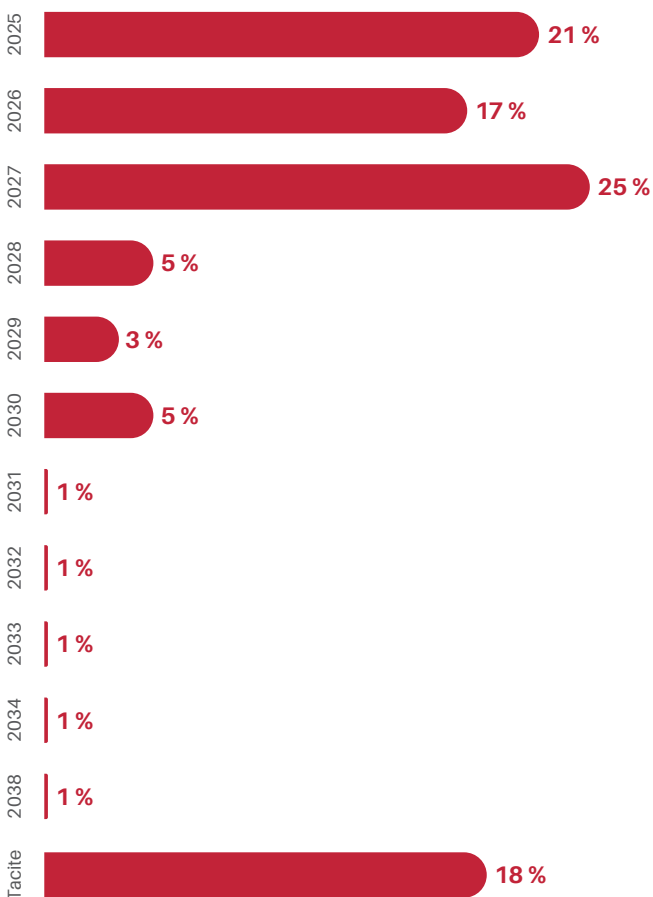


Au 31 décembre 2024, AEW COMMERCES EUROPE compte 738 baux (750 en 2023) : 492 en France, 195 en Allemagne, 27 en Espagne, 12 en Belgique et 12 aux Pays-Bas.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 732 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 32 % des loyers. Le principal locataire représente globalement 15,7 % des loyers, répartis toutefois sur 23 baux/sites.

Pourcentage des loyers aux prochaines échéances

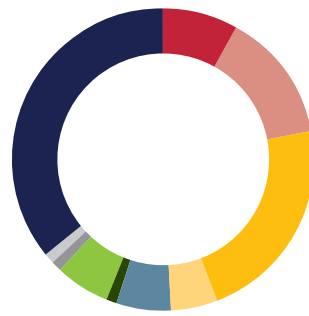


Au 31 décembre 2024 :

- 18 % des loyers en cours sont relatifs à des baux renouvelés durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 38 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2025 et 2026 ;
- 30 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2027 et 2028 ;
- 14 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2029 et au-delà.



Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



36 %	Alimentation, restauration
8 %	Culture, cadeaux, loisirs
14 %	Équipement du ménage
22 %	Équipement de la personne
5 %	Beauté, hygiène, santé
6 %	Services
0 %	Résidentiel
1 %	Industriel
6 %	Bureau
1 %	Divertissements
1 %	Commerce
0 %	Autre

□ Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI AEW COMMERCES EUROPE s'établit à 93,01 % pour le quatrième trimestre 2024 (93,73 % au quatrième trimestre 2023).

Le taux d'occupation financier moyen 2024 ressort à 93,17 %, en baisse par rapport à l'année précédente (93,53 %).

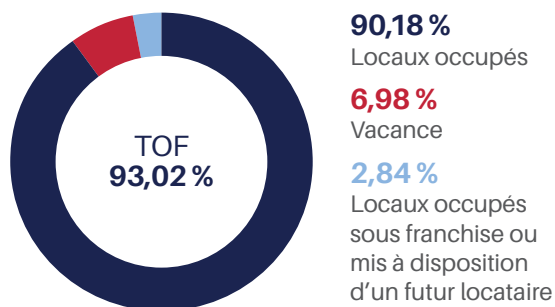
Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui à 92,55 % à la fin de l'exercice (93,55 % en début d'année).

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 93,06 % (94,06 % pour l'année 2023).

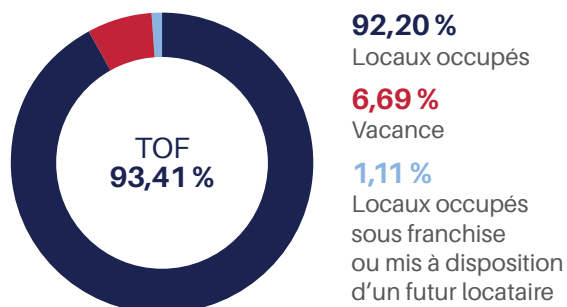
Le taux d'encaissement des loyers 2024, calculé fin janvier 2025, s'établit en moyenne à 84 %.

Décomposition des taux d'occupation financiers

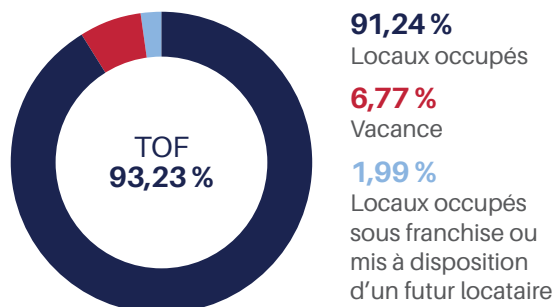
1^{er} trimestre



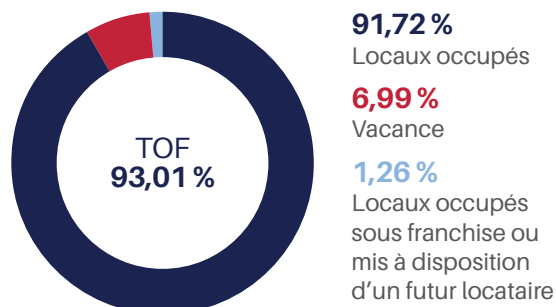
3^e trimestre



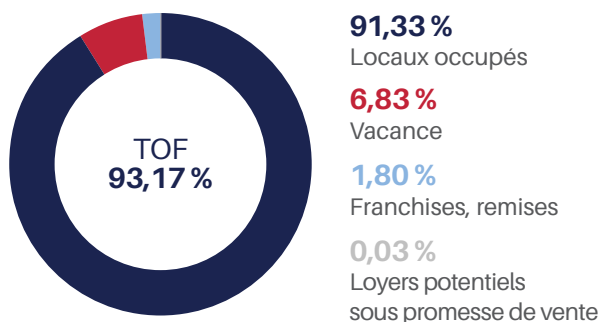
2^e trimestre



4^e trimestre



Décomposition du TOF de l'année 2024



Évolution des taux d'occupation financiers⁽¹⁾ moyens annuels



(1) De 2016 à 2021 : taux d'occupation moyen de l'année recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

▣ Locations et libérations

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 492 469 m² contre 492 848 m² à la fin de l'exercice 2023 (-0,1 %).

Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 3 %.

L'activité locative de l'année 2024 fait ressortir un solde négatif de -4 835 m² entre les libérations (18 522 m²) et les relocations (13 687 m²).

Environ 28 800 m² (6 % de la surface totale) font l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi, 13 687 m² de relocations (nouveaux baux) ont été concrétisés, 14 541 m² de renouvellements de baux ont été sécurisés et 588 m² de cessions d'actifs ont été négociés.

Sur l'exercice, 58 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 18 522 m² pour un total de loyers de 4,7 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour près de 35 % sur des bureaux à Massy (91), les locaux commerciaux d'Arena Den Bosch aux Pays-Bas et un commerce à Reims (51).

Parallèlement, 39 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 13 687 m² pour un total de loyers en année pleine de 3 M€.

Les relocations sont concentrées pour près de 60 % sur les locaux commerciaux d'Arena Den Bosch aux Pays-Bas et de Nancy (54), sur des bureaux à Massy (91), et sur deux commerces à Sainte-Geneviève-des-Bois (91) et à Bagneux (92).

Par ailleurs, 17 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 14 541 m² pour un total de loyers en année pleine de 2,8 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers pour près de 70 % sur cinq commerces dont un aux Pays-Bas (Arena Den Bosch), trois à Nice (06) et un à Saint-Doulchard (18).

Les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2024 s'établissent à 36 711 m² contre 31 809 m² en début d'année. Elles représentent une valeur locative de marché de 7 M€ contre 6,2 M€ en 2023.

Ces surfaces sont concentrées sur cinq lignes de commerces qui représentent 43 % de la vacance : Reims (3 612 m²), Sainte-Geneviève-des-Bois (2 677 m²), Nancy (2 664 m²), Saint-Maur (2 516 m²), Saint-Priest (2 437 m²).

▣ Travaux

Au cours de l'année 2023, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 634 k€.

Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI se sont élevés à 560 676 € en 2024 (478 441 € en 2023). Ils s'élèvent en moyenne annuelle à 421 k€ sur les 5 derniers exercices.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 110 340 €, et une reprise a sur provisions a été passée pour 707 767 €.

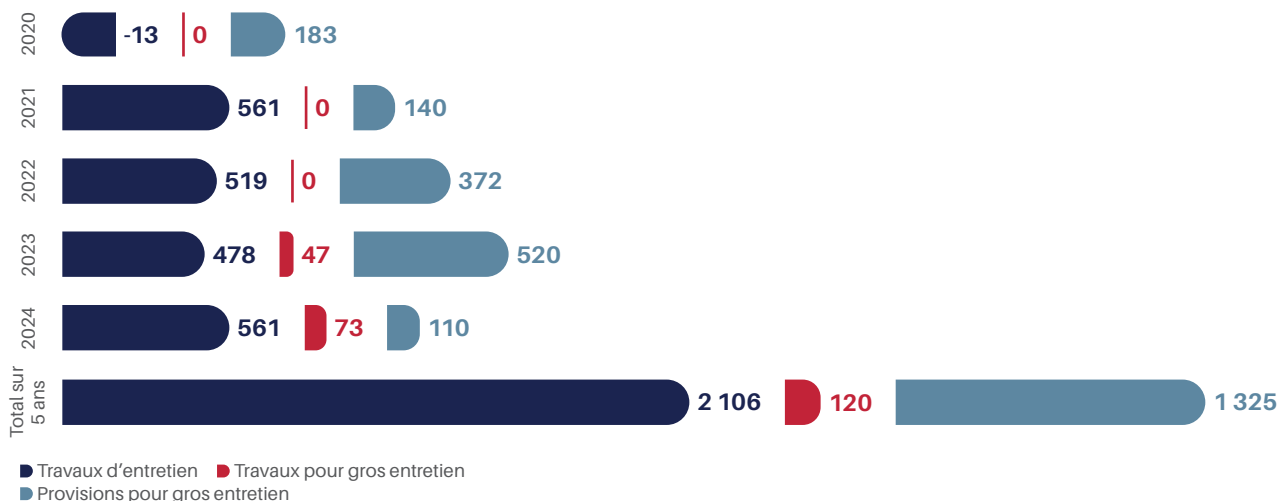
La provision représente ainsi au 31 décembre 2024 un montant total de 110 340 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

Les travaux de gros entretien s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 24 k€.

Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2024, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 1 633 293 €.

Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



□ Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 3 086 063 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 2 191 548 €, le solde net de l'exercice 2024 est une charge de 894 515 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2024 s'élève à 10 410 831 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 2,13 % des loyers facturés (-1,76 % au 31 décembre 2023 et -0,96 % au 31 décembre 2022).

Les principaux contentieux, intégralement provisionnés en créances douteuses, concernent 6 locataires qui représentent 1,3 M€ (1,06 M€ en 2023).



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 70 377 081 €, en progression de 4 % (+2,4 M€) par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers sur les immeubles détenus en direct sont en hausse de 2,9 M€ (+5 %), et les dividendes des participations contrôlées de 857 k€ (+4 %).

Parallèlement, dans un contexte de taux qui sont restés positifs mais en phase de baisse, le résultat financier se consolide de + 471 k€.

Le revenu trimestriel courant distribué par part a été fixé à 2,04 € au titre de chacun des trois premiers trimestres 2024 et à 2,10 € au titre du dernier trimestre 2024.

Au total, le montant distribué en 2024, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, s'établit à 8,22 € par part, stable par rapport à 2023.

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 2 154 791 € au titre des impôts sur les revenus fonciers étrangers (allemands, belges, espagnols et néerlandais).

Le dividende brut retraité de ces impôts est de 8,48 € par part, en progression de 1 % par rapport à 2023 et quasiment à son plus haut niveau depuis 2019.

Le revenu trimestriel mis en distribution (8,22 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 8,64 €. Le report à nouveau (réserves) a donc été conforté d'un montant de 0,42 € par part en jouissance, soit pour un total de 3 361 803 € sur l'exercice.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 7 juin 2024, afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux, un prélèvement de 0,85 € est opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice représentative de la collecte nette. La collecte nette de l'exercice étant nulle, cette modalité n'a pas été utilisée durant l'exercice.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2024, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 10 285 062 €, soit 1,26 € par part (sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2024), ce qui représente une réserve de près de 2 mois de dernière distribution courante (contre 1,2 mois fin 2023).

L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{er} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ⁽¹⁾	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ⁽²⁾	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ⁽³⁾	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ⁽⁴⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2020	210,00	7,20	7,72	210,00	3,67 %	0,36
2021	210,00	7,68	8,39	210,00	4,00 %	0,28
2022	210,00	8,32	8,50	210,00	4,05 %	0,88
2023	210,00	8,22	8,40	209,49	4,00 %	0,85
2024	190,00	8,22	8,48	190,00	4,47 %	1,26

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

(2) Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé.

(3) Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire

pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

(4) Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé ;
- et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'exercice.

Le taux de distribution 2024 d'AEW COMMERCES EUROPE s'établit à 4,47 % (4,00 % en 2023), inférieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerces (4,9 %). Néanmoins, le prix de souscription de ces dernières s'est en moyenne contracté de -0,4 %, alors que celui d'AEW COMMERCES EUROPE n'a pas été modifié durant l'exercice.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution 4,47%



Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2024 sur la base de la valeur de retrait, les taux sont de 3,08 % et 4,00 % pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

LE MARCHÉ DES PARTS

Sur l'exercice 2024, 45 702 parts ont été souscrites par 328 associés, soit une collecte brute de 8 683 380 € (45 172 250 € pour l'exercice précédent).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette est nulle.

Au 31 décembre 2024, le capital social de la SCPI est de 1 306 234 340 €, pour un plafond statutaire fixé à 2 000 000 000 €.

Le capital est réparti entre 32 616 associés, et est détenu à hauteur de 69 % par des personnes physiques et de 31 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 25 %.

Le plus gros porteur de parts détient 7 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 43 000 € (250 parts) au prix de retrait en vigueur.

Le prix de souscription d'une part, à 190 €, n'a pas été modifié durant l'exercice.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année 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 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, variable dans le cas d'AEW COMMERCES EUROPE, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

□ Le détail des augmentations de capital

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMIS (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2020	Société ouverte	4 304 242	688 678 720	879 837 870
Au 31/12/2021	Société ouverte	4 422 992	707 678 720	904 775 370
Au 31/12/2022	Société ouverte	4 732 331	757 172 960	969 736 560
Au 31/12/2023	Société ouverte	8 163 964	1 306 234 240	1 526 042 128
AU 31/12/2024	SOCIÉTÉ OUVERTE	8 163 964	1 306 234 240	1 523 788 624

L'évolution du capital

- Date de création : 4 septembre 2007 ■ Capital initial : 760 000 € ■ Nominal de la part : 160 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS ⁽¹⁾	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ⁽²⁾
2020	688 678 720	23 665 530	4 304 242	19 318	3 435 225	210,00
2021	707 678 720	24 937 500	4 422 992	20 862	4 898 103	210,00
2022	757 172 960	64 961 190	4 732 331	23 109	7 464 045	210,00
2023	1 306 234 240	556 305 568	8 163 964	32 301	5 164 887	190,00
2024	1 306 234 240	0	8 163 964	32 616	7 464 045	190,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

(2) Prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'activité du marché secondaire

En 2024, 45 702 parts détenues par 261 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 8 683 380 € en valeur de souscription.

Au 31 décembre 2024, 211 794 parts sont en attente de retrait, soit 2,6 % de la capitalisation à comparer à un taux national de 2,7 %. Elles représentent 40,2 M€ en valeur de souscription.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 2 368 parts ont été échangées pour un montant total hors droits de 461 680 €.

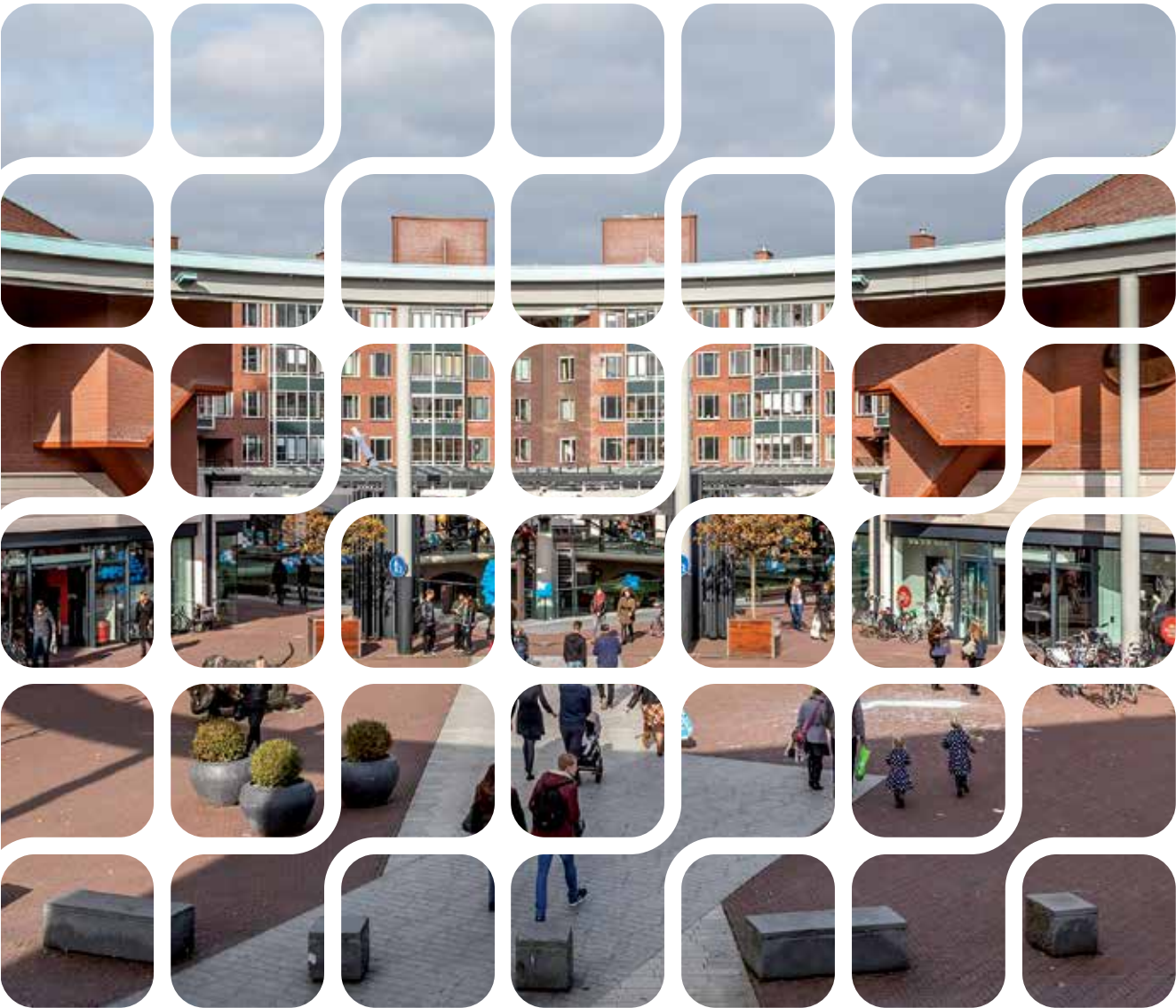
Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2024, de 0,59 % (3,51 % à fin 2023).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2024 est de 0,59 % (2,03 % à fin 2023).

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2024 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions/donations ou au gré à gré.

L'évolution des conditions de cessions ou de retrait

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{er} JANVIER	DEMANDES DE RETRAITS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS EN € HT
2020	74 924	1,79 %	0	13 597
2021	136 958	3,18 %	0	17 170
2022	77 204	1,75 %	0	17 117
2023	166 133	3,51 %	78 114	39 442
2024	48 070	0,59 %	211 794	34 097



2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	896 011 289	838 640 800	896 729 096	861 059 000
Immobilisations en cours	1 462 581		1 267 350	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-110 340		-707 767	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	557 817 139	439 135 891	557 817 139	450 939 709
Total I : Placements immobiliers	1 455 180 669	1 277 776 691	1 455 105 817	1 311 998 709
Immobilisations financières				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
Total II : Immobilisations financières	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	422 885	422 885	403 091	403 091
Créances				
Locataires et comptes rattachés	20 553 772	20 553 772	15 272 167	15 272 167
Autres créances	71 424 377	71 424 377	70 730 085	70 730 085
Provisions pour dépréciation des créances	-10 410 831	-10 410 831	-9 516 315	-9 516 315
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	28 800 478	28 831 579	41 155 507	41 177 463
Autres disponibilités	16 592 582	16 592 582	15 124 854	15 124 854
Total III	127 383 263	127 414 364	133 169 388	133 191 345
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-1 340 357	-1 340 357	-832 424	-832 424
Dettes				
Dettes financières	-11 356 473	-11 356 473	-9 743 001	-9 743 001
Dettes d'exploitation	-28 654 027	-28 654 027	-29 548 956	-29 548 956
Dettes diverses	-69 443 932	-69 443 932	-79 175 668	-79 175 668
Total IV	-110 794 790	-110 794 790	-119 300 049	-119 300 049
Comptes de régularisation actif et passif				
Produits constatés d'avance	0	0	-453 370	-453 370
Total V	0	0	-453 370	-453 370
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 474 269 142		1 471 021 787	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		1 296 896 266		1 327 936 635

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
Capital				
Capital souscrit	1 306 234 240	-	0	1 306 234 240
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	284 159 792	-	0	284 159 792
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-124 660 026	-	-1 637 330	-126 297 357
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-1 635 578	-	1 522 882	-112 696
Report à nouveau	6 340 293	583 066	0	6 923 359
Résultat en instance d'affectation	67 956 691	-67 956 691	0	0,00
Résultat de l'exercice	0	0	70 377 081	70 377 081
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-67 373 625	67 373 625	-67 015 277	-67 015 277
TOTAL GÉNÉRAL	1 471 021 787	0	3 247 355	1 474 269 142

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.



Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	59 308 142	56 430 081
Charges facturées	8 643 447	8 646 665
Produit des participations contrôlées	23 193 284	22 336 667
Produits annexes	1 265 448	965 542
Reprises de provisions pour gros entretien	707 767	753 636
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 191 548	1 672 017
Total I : Produits immobiliers	95 309 637	90 804 608
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-8 643 447	-8 646 665
Travaux de gros entretien	-73 179	-47 481
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-560 676	-478 441
Dotations aux provisions pour gros entretien	-110 340	-520 467
Autres charges immobilières	-5 183 523	-4 225 195
Dépréciation des créances douteuses	-3 086 063	-2 561 900
Total II : Charges immobilières	-17 657 228	-16 480 149
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	77 652 409	74 324 459
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	46 545	225 631
Transferts de charges d'exploitation	839 510	6 878 452
Total I : Produits d'exploitation	886 055	7 104 082
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-6 007 184	-10 433 312
Charges d'exploitation de la société	-3 038 733	-4 066 848
Diverses charges d'exploitation	-49 032	-32 470
Dotations aux provisions d'exploitation	-554 478	-411 397
Total II : Charges d'exploitation	-9 649 427	-14 944 027
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-8 763 372	-7 839 944
Produits financiers		
Autres produits financiers	1 515 810	1 706 350
Total I : Produits financiers	1 515 810	1 706 350
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	0	962 289
Autres charges financières	0	-1 623 827
Total II : Charges financières	0	-661 538
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	1 515 810	1 044 812
Produits exceptionnels	-27 609	424 920
Total I : Produits exceptionnels	-27 609	424 920
Charges exceptionnelles	-157	2 445
Total II : Charges exceptionnelles	-157	2 445
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-27 765	427 364
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	70 377 081	67 956 691

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

❑ Faits significatifs de l'exercice

L'immeuble situé au 1, place du Général de Gaulle à Orléans a été cédé le 30 septembre 2024 pour 330 000 €.

Plusieurs lots de la galerie commerçante, située rue Serpenoise à Metz, ont été cédés sur le 4^e trimestre 2024 pour un montant total de 1 750 000 €.

❑ Informations sur les règles générales d'évaluation

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

❑ Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de trois méthodes :

- **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- **méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges ;
- **méthode d'estimation par actualisation des cash-flows (DCF)** : qui peut être appliquée pour les centres commerciaux.

❑ Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participations détenues

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR).

L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par AEW COMMERCES EUROPE ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

❑ Méthodes retenues pour l'évaluation des autres actifs et passifs

Conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. En l'espèce, la valeur de marché du CAP de taux contracté par votre SCPI et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt ont été retraitées des Autres comptes de régularisation.

❑ Informations diverses

Prime d'émission

Les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

Coût d'acquisition

La détermination du coût d'acquisition comprend outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation ;
- les honoraires ou commissions ;
- les frais d'actes liés à l'acquisition ;
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission.

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretien nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Lorsqu'un immeuble ayant fait l'objet d'une provision pour gros entretien est cédé, le résultat de cession dégagé, constaté au sein des capitaux propres, tient compte de la reprise de provision pour gros entretien antérieurement constituée et non consommée sur ledit actif.

Les frais de prospection de capitaux

Ils s'élèvent à 783 256 €. Il s'agit de la rémunération de la Société de gestion fixée à 9 % hors taxes des souscriptions des capitaux collectés et est destinée à financer les dépenses de recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 8,20 % HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

Locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = AL + AC + (FP - DG) / (1 + TVA)$$

- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer HT
- AC = arriéré de charges HT
- FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)
- DG = 50 % du dépôt de garantie si locataire incertain ; 100 % du dépôt de garantie si locataire en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire ou expulsé
- TVA = taux applicable aux loyers perçus en France de 20,00 %, taux applicable aux loyers perçus en Allemagne de 19 %, taux applicable aux loyers perçus en Espagne de 21 % et taux applicable aux loyers perçus aux Pays-Bas de 21 %



Locataires douteux

Une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100 % sur la créance.

Provision pour risques et charges

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant sont incertains.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour AEW COMMERCES EUROPE par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

Plus et moins-values sur cessions d'immeubles locatifs et de participations

Conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

La vente de l'immeuble situé au 1, place du Général de Gaulle à Orléans a dégagé une plus-value de 41 207 €.

La vente partielle de l'immeuble situé rue Serpenoise à Metz a dégagé une plus-value de 69 586 €.

Remplacement des immobilisations

Conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion d'un remplacement d'immobilisations sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

Le calcul réalisé pour sortir le coût du composant remplacé est le suivant :

$$(VI \times VB)$$

$$(VE)$$

- VI = valeur investissement
- VB = valeur brute (hors immo en cours)
- VE = valeur expertise

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 7 449 € sur l'exercice.

Événements postérieurs à la clôture

L'immeuble situé au 13, rue André Michel à Montpellier, sous promesse de vente en 2024, a été cédé le 10 janvier 2025 pour 630 000 €.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	896 662 486	1 438 062	2 155 868	895 944 679
Aménagements et installations	66 610	0	0	66 610
Immobilisations en cours	1 267 350	1 633 293	1 438 062	1 462 581
TOTAL	897 996 446	3 071 355	3 593 930	897 473 870

Actifs immobilisés au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	403 091			422 885
Dépôts et cautionnements versés	403 091	34 843	15 049	422 885
TOTAL	403 091	34 843	15 049	422 885

Ventilation des immeubles en cours 2024 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2024	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2024
Immobilisations en cours de construction	1 267 350	1 633 293	1 438 062	1 462 581
TOTAL	1 267 350	1 633 293	1 438 062	1 462 581

Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	570 010 727	481 400 431	570 010 727	510 857 254
Dettes				
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	-12 193 588	-42 264 539	-12 193 588	-59 917 545
TOTAL	557 817 139	439 135 891	557 817 139	450 939 709

AEW COMMERCES EUROPE détient 12 780 920 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 4. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 4 est fixé à la somme de 25 561 842 euros, il est divisé en 12 780 921 parts sociales. AEW COMMERCES EUROPE détient 8 734 372 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 6 est fixé à la somme de 14 150 962 euros, il est divisé en 14 150 962 parts sociales. AEW COMMERCES EUROPE détient 192 200 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 5. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 5 est fixé à la somme de 46 440 200 euros, il est divisé en 232 201 parts sociales. AEW COMMERCES EUROPE détient 25 153 199 parts sociales dans la SCI CC NANCY I. Le capital social de la SCI CC NANCY I est fixé à la somme de 35 717 544 euros, il est divisé en 50 306 400 parts sociales. AEW COMMERCES EUROPE détient 14 259 parts sociales dans la SCI CC NANCY II. Le capital social de la SCI CC NANCY II est fixé à la somme de 28 520 euros, il est divisé en 28 520 parts sociales. AEW COMMERCES EUROPE détient 2 323 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 est fixé à la somme de 23 288 000 euros, il est divisé en 23 288 parts sociales. AEW COMMERCES EUROPE détient 8 692 900 parts sociales dans la SCI TOUR PRISMA. Le capital social de la SCI TOUR PRISMA est fixé à la somme de 71 724 287 euros, il est divisé en 47 187 031 parts sociales.

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6	SCI PLACEMENT CILOGER 7	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	SCI TOUR PRISMA	TOTAL
Année d'acquisition	2016	2017	2015 et 2018	2020	2017	2017	2018	
Pourcentage de détention	100 %	83 %	61,72 %	9,98 %	50 %	50 %	18,42 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix France	Allemagne	Monoprix France	Cologne Brême Hambourg	Centre commercial Nancy Saint- Sébastien	Centre commercial Nancy Saint- Sébastien	Tour Prisma La Défense	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Commerces	Commerces	Bureaux	
Prix d'acquisition des titres	132 393 737	185 762 029	104 180 848	22 563 445	75 264 749	12 692 907	24 959 423	557 817 139
Compte courant	2 000 000	0	0	0	1 600 000	900 000	0	4 500 000
Droits d'enregistrement	0	0	4 015 513	0	2 043 750	50 804	1 352 942	7 463 009
Coûts d'acquisition	134 393 737	185 762 029	108 196 361	22 563 445	78 908 499	13 643 711	26 312 365	569 780 148
Actif net réévalué	107 824 639	156 071 411	101 045 897	16 426 535	33 147 894	6 964 189	17 655 326	439 135 891



Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €)

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la Société.

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACES EN M²
Paris	75001	20, rue des Halles	P	72
Paris	75001	68, rue de Rivoli	P	295
Paris	75002	9, rue Mandar	P	58
Paris	75002	7, rue Thorel	P	77
Paris	75002	68/70, rue de Cléry	P	408
Paris	75002	12, rue du Bourg Tibourg	P	189
Paris	75002	38, rue Tiquetonne	P	104
Paris	75004	31, rue Saint-Antoine	P	287
Paris	75004	31, rue Rambuteau	P	83
Paris	75005	22, rue Cujas	P	191
Paris	75005	53, rue de la Harpe	P	241
Paris	75006	2, rue Blaise Desgoffe	P	233
Paris	75006	10 bis, rue Vavin	P	23
Paris	75006	66, rue Mazarine	P	67
Paris	75007	170 bis, rue de Grenelle	P	41
Paris	75007	67, avenue de Suffren	P	42
Paris	75007	72, rue Saint-Dominique	P	79
Paris	75008	10, avenue de Wagram	P	118
Paris	75008	266, rue du Faubourg Saint-Honoré	P	215
Paris	75008	37, boulevard Malesherbes	P	177
Paris	75008	8, boulevard de la Madeleine	P	45
Paris	75008	61, rue La Boétie	P	48
Paris	75008	29, boulevard des Batignolles	P	54
Paris	75008	11, avenue Myron Herrick	P	145
Paris	75008	14, rue des Saussaies	P	52
Paris	75009	76, rue Rochechouart	P	162
Paris	75009	72, rue Ordener	P	246
Paris	75009	9, boulevard Poissonnière	P	112
Paris	75011	15, rue des Immeubles Industriels	P	123
Paris	75012	96, boulevard de Picpus	P	63
Paris	75014	90-94, avenue du Général Leclerc	P	179
Paris	75014	21, rue Mouton-Duvernet	P	89
Paris	75014	20, avenue du Général Leclerc	P	457
Paris	75014	83, rue d'Alésia	P	374
Paris	75014	71/73, boulevard Brune	P	3 605
Paris	75014	119, rue Didot	P	45
Paris	75015	12-14, rue Lecourbe	P	204
Paris	75015	105-107 bis, rue de la convention	P	1 493
Paris	75015	150, rue Saint-Charles	P	187
Paris	75015	5, place Charles Michels	P	187
Paris	75016	48, rue Saint-Didier	P	243
Paris	75016	42, rue de Passy	P	38
Paris	75016	45, rue de la Pompe	P	98
Paris	75016	11, rue Benjamin Franklin	P	127

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province.

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
2014	856 989	-	856 989	856 989
2016	9 830 000	-	9 830 000	9 830 000
2015	800 000	-	800 000	800 000
2015	310 000	-	310 000	310 000
2016	2 670 000	-	2 670 000	2 670 000
2016	1 750 000	-	1 750 000	1 750 000
2015	1 390 000	-	1 390 000	1 390 000
2016	2 385 214	-	2 385 214	2 385 214
2017	1 867 184	-	1 867 184	1 867 184
2013	2 011 338	-	2 011 338	2 011 338
2016	2 844 527	-	2 844 527	2 844 527
2004	2 350 000	-	2 350 000	2 350 000
2007	420 000	-	420 000	420 000
2011	1 050 000	-	1 050 000	1 050 000
2016	668 560	-	668 560	668 560
2006	310 000	-	310 000	310 000
2011	1 760 000	-	1 760 000	1 760 000
2016	1 200 452	1 220	1 201 672	1 201 672
2018	4 785 381	-	4 785 381	4 785 381
2018	1 543 950	-	1 543 950	1 543 950
2016	1 500 000	-	1 500 000	1 500 000
2006	710 000	-	710 000	710 000
2014	810 000	-	810 000	810 000
2015	1 540 000	-	1 540 000	1 540 000
2014	850 000	-	850 000	850 000
2013	1 053 328	5 760	1 059 088	1 059 088
2015	1 317 806	-	1 317 806	1 317 806
2016	1 910 000	-	1 910 000	1 910 000
2013	630 000	1 600	631 600	631 600
2018	739 950	-	739 950	739 950
2018	1 775 040	-	1 775 040	1 775 040
2017	865 694	-	865 694	865 694
2016	4 000 000	-	4 000 000	4 000 000
1998	2 260 000	-	2 260 000	2 260 000
2010	12 600 000	-	12 600 000	12 600 000
2015	322 000	-	322 000	322 000
2016	2 440 487	-	2 440 487	2 440 487
2020	12 632 335	-	12 632 335	12 632 335
2004	1 330 000	-	1 330 000	1 330 000
2016	1 660 000	-	1 660 000	1 660 000
2013	1 200 000	350	1 200 350	1 200 350
2017	2 141 300	-	2 141 300	2 141 300
2016	1 360 000	-	1 360 000	1 360 000
2016	1 060 000	-	1 060 000	1 060 000

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACES EN M ²
Paris	75016	41, rue Vital	P	61
Paris	75016	1, rue d'Auteuil	P	53
Paris	75017	128, avenue de Clichy	P	199
Paris	75017	37, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	373
Paris	75017	25, boulevard Bessières	P	354
Paris	75017	104, avenue de Villiers	P	305
Paris	75017	29, rue de Levis	P	223
Paris	75017	66, rue de Lévis	P	41
Paris	75017	75, avenue des Ternes	P	90
Paris	75018	203, rue Ordener	P	3 863
Paris	75018	14, rue de Panama	P	73
Paris	75019	15-17, avenue Simon Bolivar	P	424
Paris	75019	8, rue Romainville	P	285
Paris	75020	28-32, rue Saint-Fargeau	P	433
Savigny-le-Temple	77176	139/147, rue de l'Industrie	IDF	2 312
Bussy-Saint-Georges	77600	5, rue Jean Monnet	IDF	225
Saint-Germain-en-Laye	78100	7, rue au Pain	IDF	178
Saint-Germain-en-Laye	78100	32, rue du vieux marché	IDF	210
Saint-Germain-en-Laye	78100	12, rue de Poissy	IDF	41
La Celle-Saint-Cloud	78170	29, avenue Lucien René Duchesne	IDF	1 874
Coignières	78310	134, route nationale 10	IDF	1 200
Coignières	78310	Route nationale 10	IDF	1 166
Carrières-sur-Seine	78420	55-63, boulevard Carnot 78420	IDF	510
Sartrouville	78500	60, rue Jean-Pierre Timbaud	IDF	2 786
Sartrouville	78500	66, avenue Jean Jaurès	IDF	285
Voisins-le-Bretonneux	78960	24, rue aux Fleurs	IDF	699
Ris-Orangis	91130	24, rue Albert Rémy	IDF	586
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	1, avenue de la Croix-Blanche	IDF	2 300
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	5, avenue de la Croix-Blanche	IDF	810
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	5, avenue du Hurepoix	IDF	2 677
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	12, avenue du Hurepoix	IDF	1 317
Nanterre	92000	22, rue Henri Barbusse	IDF	193
Boulogne	92100	33 bis, route de la Reine	IDF	231
Boulogne-Billancourt	92100	55, route de la Reine	IDF	93
Issy-les-Moulineaux	92130	2, avenue Jean Jaures	IDF	235
Clamart	92140	4, place Gunsbourg	IDF	362
Saint-Cloud	92210	64, boulevard de la République	IDF	552
Bagneux	92220	14-18, rue Jean-Marín Naudin	IDF	1 542
Levallois-Perret	92300	16, rue Paul Vaillant-Couturier	IDF	279
Levallois-Perret	92300	32, boulevard du Président Wilson	IDF	45
Levallois-Perret	92300	51, rue Greffulhe	IDF	91
Sèvres	92310	110, Grande rue	IDF	172
Puteaux - La Défense	92400	36, cours Michelet	IDF	282
Colombes	92700	25, rue Gabriel Péri	IDF	57
Gagny	93220	20 ter, avenue Jean Jaurès	IDF	105
Pierrefitte-sur-Seine	93380	37, rue de Paris	IDF	1 437
Saint-Ouen	93400	150, boulevard Victor Hugo	IDF	3 305
Créteil	94000	6, rue de la Haute Quinte	IDF	633
L'Haÿ-les-Roses	94240	51 bis, avenue Paul-Vaillant Couturier	IDF	293
L'Haÿ-les-Roses	94240	158, avenue Paul-Vaillant Couturier	IDF	651
Vincennes	94300	64-70, avenue de Paris	IDF	571
Vincennes	94300	13, rue de Montreuil	IDF	157

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province.

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
2011	920 000	-	920 000	920 000
2011	450 000	-	450 000	450 000
2013	1 208 969	1 920	1 210 889	1 210 889
2014	2 921 670	-	2 921 670	2 921 670
2019	2 216 640	-	2 216 640	2 216 640
2011	2 230 000	12 940	2 242 940	2 241 500
2016	4 110 000	-	4 110 000	4 110 000
2016	610 000	-	610 000	610 000
2016	1 030 000	-	1 030 000	1 030 000
2016	7 843 900	-	7 843 900	7 843 900
2015	330 000	-	330 000	330 000
2013	2 155 736	3 200	2 158 936	2 158 936
2014	1 480 000	-	1 480 000	1 480 000
2019	2 883 897	-	2 883 897	2 883 897
2011	1 570 000	-	1 570 000	1 570 000
2014	500 000	-	500 000	500 000
2011	1 704 420	350	1 704 770	1 704 770
2013	2 360 905	-	2 360 905	2 360 905
2013	900 000	350	900 350	900 350
2019	5 027 134	-	5 027 134	5 027 134
2012	2 510 000	-	2 510 000	2 510 000
2016	2 570 000	-	2 570 000	2 570 000
2019	1 906 062	-	1 906 062	1 906 062
2016	5 712 900	-	5 712 900	5 712 900
2016	1 160 000	-	1 160 000	1 160 000
2014	1 470 000	-	1 470 000	1 470 000
2014	459 788	157 628	617 416	617 416
2012	6 936 000	247 755	7 183 755	7 183 755
2012	1 388 000	-	1 388 000	1 388 000
2012	6 446 000	103 050	6 549 050	6 549 050
2016	3 200 000	9 000	3 209 000	3 200 000
2017	922 307	-	922 307	922 307
2017	1 390 144	-	1 390 144	1 390 144
2016	610 000	-	610 000	610 000
2017	1 495 731	-	1 495 731	1 495 731
2013	1 347 625	-	1 347 625	1 347 625
2014	3 947 510	-	3 947 510	3 947 510
2012	1 879 750	-	1 879 750	1 879 750
2017	2 730 000	-	2 730 000	2 730 000
2011	860 000	-	860 000	860 000
2016	640 000	-	640 000	640 000
2015	1 030 000	10 890	1 040 890	1 030 000
2016	920 000	-	920 000	920 000
2016	330 000	-	330 000	330 000
2013	280 000	-	280 000	280 000
2011	1 530 000	-	1 530 000	1 530 000
2008	8 680 000	-	8 680 000	8 680 000
2012	1 460 000	171	1 460 171	1 468 022
2016	850 000	-	850 000	850 000
2017	750 000	-	750 000	750 000
2014	3 459 795	-	3 459 795	3 459 795
2017	1 252 536	-	1 252 536	1 252 536

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACES EN M²
Vincennes	94300	7/9, rue du Château	IDF	106
Vincennes	94300	127, rue de Fontenay	IDF	170
Bonneuil-sur-Marne	94380	ZAC de la fosse aux Moine	IDF	3 732
Argenteuil	95100	44, rue Jean Borderel	IDF	207
Deuil-la-Barre	95170	44, rue de la Station	IDF	157
Herblay	95220	2, avenue Louis Armand	IDF	7 080
Pierrelaye	95220	234, boulevard du Havre	IDF	1 614
Montigny-lès-Cormeilles	95370	24, boulevard Victor Bordier	IDF	1 092
Pierrelaye	95480	258, boulevard du Havre	IDF	1 298
Saint-Quentin	02000	11, rue Adrien Nordet	PR	166
Laon	02000	10, boulevard Carnot	PR	100
Saint-Quentin	02600	Rue André Missenard	PR	4 661
Nice	06000	2, boulevard René Cassin	PR	2 810
Nice	06000	2, rue Deudon	PR	1 543
Nice	06000	17, avenue de Bellet	PR	2 305
Grasse	06130	19, boulevard du jeu de ballon	PR	116
Cannes	06400	20, rue Meynadier	PR	157
Cannes	06400	15, rue Macé	PR	45
Cannes	06400	76, rue d'Antibes	PR	203
Troyes	10000	55, rue Émile Zola	PR	124
Carcassonne	11000	3, rue Georges Clemenceau	PR	328
Millau	12000	Centre commercial Géant Cap du Crès 150, avenue Georges Brassens	PR	1 823
Marseille	13000	Avenue de Cantini	PR	2 232
Salon-de-Provence	13300	85, boulevard de la République	PR	112
Angoulême	16000	14, rue René Goscinny	PR	244
La Rochelle	17000	14, rue de l'Hôtel de Ville	PR	772
Saint-Doulchard	18000	854, route d'Orléans	PR	6 991
Saint-Doulchard	18000	Route d'Orléans	PR	5 980
Saint-Doulchard	18000	Zone commerciale Saint-Doulchard	PR	1 644
Dijon	21000	15-17, place d'Arcy	PR	513
Périgueux	24000	17, place de Bugeaud	PR	351
Évreux	27000	Centre commercial de La Madeleine	PR	1 440
Quimper	29000	40, rue Kéréon	PR	554
Lesneven	29000	Boulevard des Frères Lumière	PR	2 424
Morlaix	29600	Zone artisanale Ar Brug	PR	3 423
Nîmes	30000	14 à 18, rue Arc Dugras / 6, rue Crémieux	PR	259
Nîmes	30000	7, rue des Chapeliers	PR	93
Nîmes	30000	2, rue Crémieux	PR	267
Nîmes	30000	4, rue Crémieux	PR	406
Bordeaux	33000	55, rue Saint-Rémi	PR	165
Bordeaux	33000	111, rue Sainte-Catherine	PR	781
Bordeaux	33000	72, rue de la Porte Dijeaux	PR	226
Lormont	33310	CC 4 Pavillons	PR	237
Sainte-Eulalie	33560	Parc commercial Grand Tour 2	PR	14 600
Sainte-Eulalie	33560	Galerie commerciale Grand Tour	PR	10 209
Montpellier	34000	13, rue André Michel	PR	290
Montpellier	34000	170, rue de Rhodes	PR	480
Montpellier	34000	Centre commercial du Triangle	PR	2 805
Rennes	35000	24, mail Mitterrand	PR	820
Châteauroux	36000	3, rue de la Brauderie	PR	174
Saint-Maur	36000	Lieu-dit « Pièce des Écharbeaux »	PR	7 453

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province.

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
2011	1 440 000	-	1 440 000	1 440 000
2014	1 290 000	-	1 290 000	1 290 000
2016	6 335 100	1 469 674	7 804 774	7 804 774
2007	590 000	-	590 000	590 000
2016	510 000	-	510 000	510 000
2019	31 155 114	37 317	31 192 431	31 157 864
2012	4 920 000	-	4 920 000	4 920 000
2012	3 010 000	-	3 010 000	3 010 000
2013	3 410 000	32 211	3 442 211	3 442 211
2007	270 000	-	270 000	270 000
2007	134 000	-	134 000	134 000
2015	7 335 625	-	7 335 625	7 335 625
2010	7 175 000	-	7 175 000	7 175 000
2010	4 040 000	-	4 040 000	4 040 000
2010	4 950 000	-	4 950 000	4 950 000
2015	200 000	-	200 000	200 000
2014	1 180 850	-	1 180 850	1 180 850
2017	656 860	-	656 860	656 860
2014	4 600 000	-	4 600 000	4 600 000
2011	1 096 047	-9 604	1 086 443	1 086 443
2016	480 000	-	480 000	480 000
2011	1 710 000	-	1 710 000	1 710 000
2016 / 2023	6 452 550	2 589	6 455 139	6 455 139
2007	310 000	-	310 000	310 000
2014	1 040 000	-	1 040 000	1 040 000
2018	5 927 400	-	5 927 400	5 927 400
2008	9 350 000	-	9 350 000	9 350 000
2009	7 590 000	-	7 590 000	7 590 000
2017	3 130 000	-	3 130 000	3 130 000
2013	1 481 307	-	1 481 307	1 481 307
2007	960 000	-	960 000	960 000
2007	1 850 000	5 750	1 855 750	1 855 750
2016	1 120 000	-	1 120 000	1 120 000
2006	2 490 000	-	2 490 000	2 490 000
2015	3 898 518	-	3 898 518	3 898 518
2012	932 861	-	932 861	932 861
2012	149 165	-	149 165	149 165
2013	923 083	-	923 083	923 083
2011	700 000	-	700 000	700 000
2012	409 104	-	409 104	409 104
2014	2 524 459	-	2 524 459	2 524 459
2017	2 123 800	-	2 123 800	2 123 800
2016	1 050 000	-	1 050 000	1 050 000
2012	27 600 000	155 813	27 755 813	27 617 300
2012	53 040 000	-	53 040 000	53 040 000
2012	253 206	-	253 206	253 206
2012	1 502 112	-	1 502 112	1 502 112
2014	8 207 184	71 639	8 278 823	8 278 823
2011	2 269 500	-	2 269 500	2 269 500
2007	220 000	-	220 000	220 000
2008	6 870 000	-	6 870 000	6 870 000

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACES EN M²
Grenoble	38000	13, rue de Bonne	PR	184
Grenoble	38000	1, rue Lafayette	PR	463
Blois	41000	2, avenue de Verdun	PR	254
Blois	41000	84, rue du Commerce	PR	627
Le Puy	43000	Zac Est des Portes Occitanes	PR	2 883
Nantes	44000	2, rue Pare	PR	247
Saint-Nazaire	44600	44, avenue de la République	PR	484
Orléans	45000	1, place du Général de Gaulle		
Orléans	45000	Zone Olivet - rue Anthelme Brillat Savarin	PR	457
Saran	45000	747, route Nationale	PR	939
Gien	45502	5, rue Victor Hugo	PR	68
Beaucouze	49070	Avenue Paul Prosper Guilhem	PR	3 659
Cherbourg	50100	Centre commercial Cotentin	PR	6 118
Reims	51000	23, cours Langlet	PR	245
Reims	51100	4, rue André Chaillot	PR	3 612
Nancy	54000	39, rue Saint-Georges	PR	515
Nancy	54000	Promenade Émilie du Châtelet	PR	82
Vannes	56000	25, avenue Victor Hugo	PR	285
Vannes	56000	Rue Henri Dunant	PR	1 096
Metz	57000	Rue Serpenoise Rue Marguerite Pühl-Demange	PR	3 514
Lille	59000	42, rue Le Pelletier	PR	69
Lille	59000	59, rue Nationale	PR	138
Lille	59000	9, rue du Priez	PR	157
Aulnoy-lez-Valenciennes	59300	Chemin des Bourgeois	PR	3 964
Valenciennes	59300	7 bis, avenue d'Amsterdam	PR	193
Douai	59500	62 rue de Bellain	PR	257
Alençon	61000	50, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	PR	171
Lens	62300	74, rue Lanoy	PR	331
Clermont-Ferrand	63000	26, avenue des États-Unis	PR	552
Clermont-Ferrand	63000	28, avenue des États-Unis	PR	309
Clermont-Ferrand	63000	11, rue des Gras	PR	392
Anglet	64600	69, rue de Bayonne	PR	1 425
Illkirch-Graffenstaden	67000	55, route de Lyon	PR	207
Strasbourg	67000	21, place de Broglie	PR	460
Haguenau	67500	51, Grande rue	PR	1 024
Mulhouse	68100	Chemin du Frioul	PR	3 570
Lyon	69000	16, rue Victor Hugo	PR	242
Lyon	69002	2-4, quai Saint-Antoine	PR	58
Lyon	69002	1 bis, rue de la Monnaie 72-92, rue Mercière	PR	936
Annemasse	74100	13, rue du Commerce	PR	142
Douvaine	74140	65, rue du Centre	PR	161
Rouen	76000	19, rue aux Ours	PR	530
Lillebonne	76000	1, place du Général de Gaulle	PR	2 608
Montivilliers	76290	Centre commercial Grand Havre	PR	4 415
Montivilliers	76290	Centre commercial Grand Havre	PR	2 300
Gonfreville-l'Orcher	76700	ZAC du Parc de L'Estuaire	PR	1 578
Hyères	83000	38, avenue Geoffroy Saint-Hilaire	PR	4 075
Fréjus	83600	9100, rue du Docteur Donnadieu	PR	1 639
Avignon	84000	12, rue des Marchands	PR	151
Avignon	84000	21, rue de la République	PR	450

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province.

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
2010	1 050 000	-	1 050 000	1 050 000
2015	1 660 000	-	1 660 000	1 660 000
2007	260 000	-	260 000	260 000
2016	1 010 000	-	1 010 000	1 010 000
2015	3 580 316	-	3 580 316	3 580 316
2016	2 960 000	-	2 960 000	2 960 000
2013	1 548 917	-	1 548 917	1 548 917
VENDU LE 30 SEPTEMBRE 2024		-		279 984
2016	1 510 000	-	1 510 000	1 510 000
2004	1 150 000	-	1 150 000	1 150 000
2012	73 552	-	73 552	73 552
2015	4 790 000	-	4 790 000	4 790 000
2014	37 086 559	745 671	37 832 230	37 240 777
2007	960 000	-	960 000	960 000
2015	5 013 477	-	5 013 477	5 013 477
2013	2 204 333	-	2 204 333	2 204 333
2006	156 000	-	156 000	156 000
2007	450 000	-	450 000	450 000
2014	1 010 000	-	1 010 000	1 010 000
2016	17 408 494	120 149	17 528 543	19 161 992
2010	748 800	-	748 800	748 800
2012	511 826	-	511 826	511 826
2013	598 000	-	598 000	598 000
2015	5 130 000	-	5 130 000	5 130 000
2007	630 000	-	630 000	630 000
2013	1 538 083	-	1 538 083	1 538 083
2007	310 000	-	310 000	310 000
2007	390 000	-	390 000	390 000
2012	1 538 281	-	1 538 281	1 538 281
2012	515 291	-	515 291	515 291
2012	423 458	-	423 458	423 458
2014	5 050 000	-	5 050 000	5 050 000
2007	135 000	-	135 000	135 000
2007	1 408 231	1 756	1 409 987	1 409 987
2016	1 740 000	-	1 740 000	1 740 000
2015	4 510 000	-	4 510 000	4 510 000
2016	3 380 000	-	3 380 000	3 380 000
2012	433 174	-	433 174	433 174
2009	9 960 000	-	9 960 000	9 960 000
2014	930 000	-	930 000	930 000
2012	464 812	-	464 812	464 812
2017	3 506 300	-	3 506 300	3 506 300
2006	2 680 000	-	2 680 000	2 680 000
2013	7 550 000	-	7 550 000	7 550 000
2014	3 542 704	-	3 542 704	3 542 704
2018	3 031 200	-	3 031 200	3 031 200
2011	10 750 000	-	10 750 000	10 750 000
2012	4 006 000	-	4 006 000	4 006 000
2011	951 600	-	951 600	951 600
2013	4 485 300	-	4 485 300	4 485 300

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACES EN M²
Avignon	84000	42, cours Jean Jaurès	PR	548
Avignon	84000	25D, rue de la République	PR	213
Avignon	84000	Chemin de la Cristole	PR	1 258
Avignon	84000	19, rue des Marchands	PR	169
Avignon	84000	CC Mistral 7 - 1741, route de Marseille	PR	236
Orange	84100	Chemin de la Palud	PR	2 029
Limoges	87000	CC Beaubreuil - 3 à 7, place Beaubreuil	PR	187
Auxerre	89000	Avenue de la Fontaine Sainte-Marguerite	PR	5 926
TOTAL Commerces France				213 192
Paris	75009	58 bis, rue de la Chaussée d'Antin	P	457
Massy	91300	25, avenue Carnot	IDF	2 721
Toulouse	31000	3, chemin de Laporte	PR	6 528
Reims	51000	Rue André Pingat	PR	2 286
Saint-Priest	69800	97, allée Alexandre Borodine	PR	3 702
TOTAL Bureaux France				15 694
Marseille	13000	199, avenue Ibrahim Ali	PR	6 753
Carvin	62220	Rue Gay Lussac	PR	6 010
TOTAL Logistique France				12 763
Jena (Allemagne)		Salvador Allende Platz 25	E	4 180
Herdecke (Allemagne)		Mühlenstrasse	E	6 036
Weiden (Allemagne)		Neustadter Strasse 49	E	6 928
Oostakker (Belgique)		Oudebarreelstraat 85	E	582
Braine l'Alleud (Belgique)		Chaussée d'Alseberg 543	E	321
Kontich (Belgique)		De Villermontstraat 14	E	587
Wemmel (Belgique)		Chaussée romaine 950	E	1 272
Louvain (Belgique)		Diestesstraat 61-63	E	556
Bruxelles (Belgique)		Chaussée d'Ixelles 52-54	E	617
Taragonne (Espagne)		Gavarres Retail Park	E	3 731
Cadix (Espagne)		Tres Caminos	E	9 271
Bonaire (Espagne)		Bonaire Valence	E	4 487
Madrid (Espagne)		Parc commercial Alcora Plaza	E	16 799
Madrid (Espagne)		Calle de Sta Petrolina 1	E	4 391
Santander (Espagne)		8/10 C/Joaquin Rodrigo	E	8 106
s-Hertogenbosch (Pays-Bas)		Arena 2-179, 5211 XT	E	8 290
TOTAL ZONE EURO (HORS FRANCE)				76 153
Villejuif	94800	132-136, boulevard Maxime Gorki	IDF	3 996
TOTAL RÉSIDENCE ÉTUDIANTE				3 996
TOTAL GÉNÉRAL				321 799

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province.

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
2013	1 628 313	-	1 628 313	1 628 313
2015	1 280 000	-	1 280 000	1 280 000
2016	1 920 000	-	1 920 000	1 920 000
2016	680 000	-	680 000	680 000
2016	970 000	-	970 000	970 000
2015	2 565 498	-	2 565 498	2 565 498
2016	660 000	-	660 000	660 000
2015	8 970 000	-	8 970 000	8 970 000
	634 355 317	3 211 170	637 566 487	638 679 787
2019	6 087 088	-	6 087 088	6 087 088
2019	13 566 000	294 379	13 860 379	13 566 000
2011	10 210 000	-	10 210 000	10 210 000
2010	5 490 000	-	5 490 000	5 490 000
2013	5 050 000	-	5 050 000	5 050 000
	40 403 088	-	40 697 467	40 403 088
2022	13 067 750	-	13 067 750	13 091 147
2017	6 060 000	24 246	6 084 246	6 060 000
	19 127 750	24 246	19 151 996	19 151 147
2008	7 266 257	-	7 266 257	7 266 257
2011	14 055 310	106 353	14 161 663	14 060 488
2011	11 081 810	6 537	11 088 347	11 108 157
2016	1 669 958	-	1 669 958	1 669 958
2016	801 420	-	801 420	801 420
2016	1 645 916	-	1 645 916	1 645 916
2016	4 147 347	-	4 147 347	4 147 347
2017	3 811 000	1 385	3 812 385	3 812 385
2017	4 658 000	-	4 658 000	4 658 000
2016	9 433 151	-	9 433 151	9 433 151
2015	14 383 000	4 518	14 387 518	14 387 518
2019	9 207 671	138 990	9 346 661	9 346 661
2022	48 997 610	1 796 699	50 794 310	50 866 419
2018	10 379 000	-	10 379 000	10 379 000
2018	13 653 000	291 332	13 944 332	13 658 091
2019	25 259 678	261 979	25 521 657	25 521 657
	180 450 128	2 607 793	183 057 921	182 762 424
2018	17 000 000	-	17 000 000	17 000 000
	17 000 000	-	17 000 000	17 000 000
	891 336 283	6 137 588	897 473 870	897 996 446

État des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	19 166 398	15 098 275	Dépôts reçus	11 356 473	9 743 001
Créances locataires - Factures à établir	1 387 374	173 891	Capital non versé sur participations	0	0
Locataires et comptes rattachés	20 553 772	15 272 167	Dettes financières	11 356 473	9 743 001
Créances fiscales	2 749 344	2 725 711	Locataires créditeurs	2 995 562	1 944 710
Fournisseurs débiteurs	148 011	1 954 784	Fournisseurs	16 005 457	16 720 413
Syndics	63 472 316	62 616 358	Dettes fiscales	9 653 008	10 883 834
Autres débiteurs	5 054 705	3 433 231			
Autres créances	71 424 377	70 730 085	Dettes d'exploitation	28 654 027	29 548 956
Provisions pour locataires douteux	-10 410 831	-9 516 315	Autres dettes d'exploitation	48 913 620	42 718 923
			Associés	20 530 312	36 456 745
Provisions pour dépréciation des créances	-10 410 831	-9 516 315	Dettes diverses	69 443 932	79 175 668
TOTAL GÉNÉRAL	81 567 318	76 485 936	TOTAL GÉNÉRAL	109 454 433	118 467 625

État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
Provisions liées aux placements immobiliers					
Grosses réparations	707 767	110 340	634 588	73 179	110 340
Risques et charges	832 424	554 478	36 545	10 000	1 340 357
Créances douteuses	9 516 315	3 086 063	1 822 710	368 838	10 410 831
TOTAL	11 056 506	3 750 881	2 493 842	452 017	11 861 528

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2024	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2024
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2024	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2024	
707 767	0	110 340		707 767	110 340
		110 340		707 767	

	MONTANT PROVISION 01/01/2024	MONTANT PROVISION 31/12/2024
Dépenses prévisionnelles sur 2024	516 655	
Dépenses prévisionnelles sur 2025	94 376	70 880
Dépenses prévisionnelles sur 2026	82 879	36 460
Dépenses prévisionnelles sur 2027	12 206	
Dépenses prévisionnelles sur 2028	1 651	3 000
Dépenses prévisionnelles sur 2029		
TOTAL	707 767	110 340

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	815 215	423 560
Solde de charges de reddition	905 358	1 919 497
Charges sur locaux vacants	989 242	765 008
Travaux - Remise en état	633 855	525 922
Charges non récupérables	2 104 870	1 011 374
Pertes sur créances irrécouvrables	368 838	105 756
Dotations pour créances douteuses	3 086 063	2 561 900
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	8 903 440	7 313 017

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes diverses	3 056 897	3 463 560
Charges immobilières refacturables	4 898 656	4 728 454
Autres charges refacturables	687 894	454 651
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	8 643 447	8 646 665

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	56 513	54 011
Honoraires Experts Immobiliers	76 697	256 791
Honoraires Dépositaire	241 070	179 478
Cotisations	72 066	16 635
Frais d'acquisition des immeubles	-	1 577 707
Frais de cession des immeubles	4 339	(601)
Autres frais	278 522	332 913
Contribution économique territoriale	154 735	216 528
Impôt sur les revenus belges	56 939	(173 602)
Impôt sur les revenus allemands	582 645	737 015
Impôt sur les revenus espagnols	1 207 664	733 576
Impôt sur les revenus néerlandais	307 543	136 397
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	3 038 733	4 066 848

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Rémunération des conseils	43 200	30 450
Charges diverses	5 832	2 020
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	49 032	32 470

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commissions gestion immobilière	5 172 013	5 194 827
Commissions sur arbitrages	51 915	73 599
Commissions de souscription	783 256	5 164 887
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	6 007 184	10 433 312

Engagements hors bilan 2024 (en €)

	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés		
Actifs sous promesses de vente	630 000	
Engagements reçus		
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
Garanties reçues		
Garantie à première demande	1 150 515	903 162
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	9 875 510	10 055 861

3 – LES AUTRES INFORMATIONS

L'ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	9,43	90,02 %	9,63	89,10 %	9,29	80,99 %	9,80	89,84 %	10,27	97,29 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,21	1,93 %	0,19	1,77 %
Produits divers	1,04	9,97 %	1,18	10,89 %	2,18	19,00 %	0,90	8,22 %	0,10	0,94 %
Total	10,47	100,00 %	10,81	100,00 %	11,47	100,00 %	10,91	100,00 %	10,56	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	1,40	13,34 %	1,74	16,08 %	2,38	20,76 %	1,28	11,76 %	0,74	6,98 %
Autres frais de gestion	1,02	9,72 %	0,56	5,22 %	0,74	6,46 %	0,58	5,36 %	0,38	3,59 %
Entretien du patrimoine	0,00	-0,03 %	0,13	1,19 %	0,11	0,99 %	0,06	0,59 %	0,08	0,73 %
Charges locatives non récupérables	0,28	2,66 %	0,62	5,71 %	0,43	3,78 %	0,52	4,76 %	0,64	6,02 %
Sous-total charges externes	2,69	25,69 %	3,05	28,20 %	3,67	31,98 %	2,45	22,47 %	1,83	17,32 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,01	0,09 %	0,01	0,09 %	0,06	0,49 %	-0,03	-0,26 %	-0,07	-0,69 %
Autres	0,51	4,91 %	0,14	1,32 %	-0,20	-1,77 %	0,13	1,21 %	0,17	1,63 %
Sous-total charges internes	0,52	5,00 %	0,15	1,41 %	-0,15	-1,29 %	0,10	0,96 %	0,10	0,94 %
Total des charges	3,22	30,69 %	3,20	29,61 %	3,52	30,69 %	2,55	23,43 %	1,92	18,26 %
RÉSULTAT COURANT	7,25	69,26 %	7,61	70,39 %	7,95	69,31 %	8,36	76,57 %	8,64	81,74 %
Variation du report à nouveau	0,03	0,31 %	-0,07	-0,69 %	0,63	5,49 %	0,13	1,19 %	0,42	3,98 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	7,22	68,96 %	7,68	71,08 %	7,32	63,83 %	8,22	75,36 %	8,22	77,84 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,22	68,96 %	7,68	71,08 %	7,32	63,83 %	8,16	74,81 %	8,17	77,37 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 2 463 705 parts pour l'exercice 2020, 2 561 949 parts pour 2021, 2 656 824 parts

pour 2022, 7 301 086 parts pour l'exercice 2023 et 8 152 717 pour l'exercice 2024.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

□ Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et article 16 de la directive 2011/61/UE.

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5 % de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

□ Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI AEW COMMERCES EUROPE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

□ Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant

les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et d'identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW, la rémunération variable de la population identifiée⁽¹⁾, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition au prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW, est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €.

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2024 à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2024 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 6 454 900 € ;
- autres personnels identifiés : 1 730 000 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

❑ Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- **la méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers ;
- **la méthode dite de « l'engagement »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI AEW COMMERCES EUROPE peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect).

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	96 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	100 %

❑ Experts immobiliers

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- Experts en évaluation
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum

JONES LANG LASALLE
Responsabilité à hauteur de 5 M€ par sinistre



INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Dénomination du produit : SCPI AEW COMMERCES EUROPE

Identifiant d'entité juridique : 969500B3XCOLTM9PRN42

❑ Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___ %

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social** : ___ %

☒ Non

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___ d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, **mais n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue.** Les actifs soumis au décret tertiaire sous le contrôle opérationnel d'AEW ont fait l'objet d'un audit énergétique destiné à produire un plan d'action énergétique, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement.

- **Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols.** 100 % des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis.
- **Amélioration de la performance ESG globale en exploitation.** Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit ESG et, le cas échéant, d'un plan d'action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour ces nouveaux actifs.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2023	UNITÉ	VALEUR 2024	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec audit énergétique ⁽¹⁾	9	%	56	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec audit énergétique et plan d'action énergétique ⁽¹⁾	1	%	44	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	0	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 ⁽²⁾	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini ⁽²⁾	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	40	%	40	%

(1) Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 59 % des actifs du fonds en valeur.

(2) Périmètre couvert : acquisitions sur l'année 2023.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de l'année précédente sont présentés ci-dessus.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Non applicable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Non applicable.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Non applicable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Durant l'année 2024, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

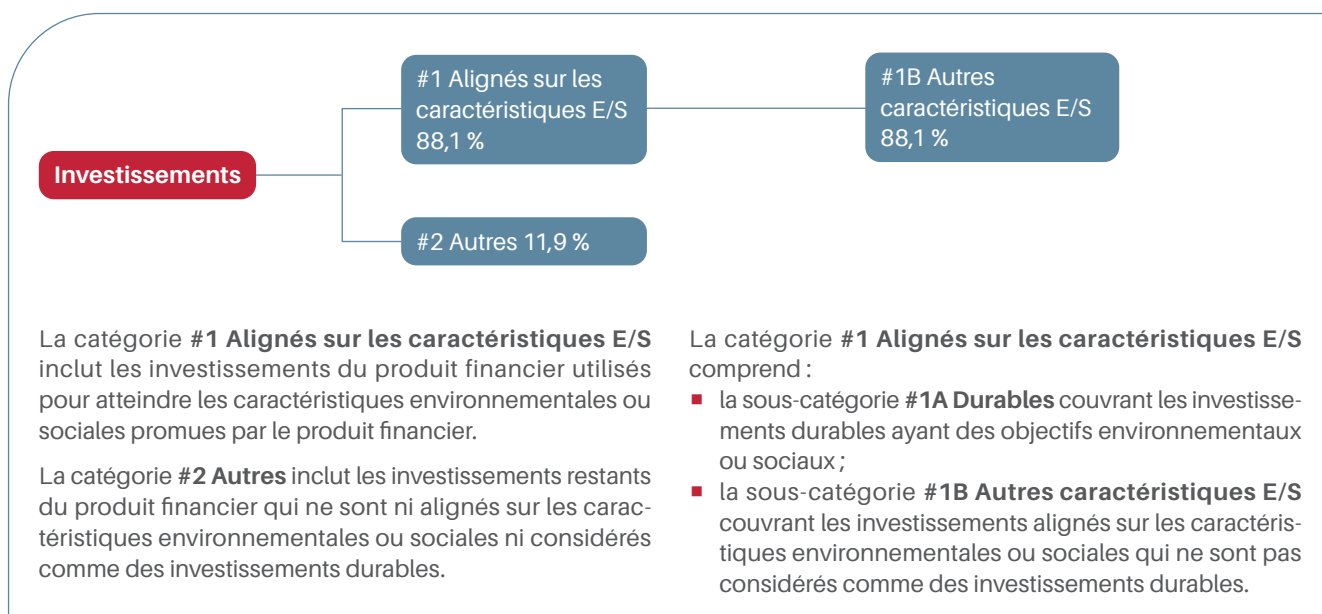
- lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'action permettant de les réduire ;
- en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action énergétiques et ESG. Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel de la SCPI.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Madrid, P.C. Alcora Plaza	Commerce	3,78 %	Espagne
Sainte-Eulalie - CC Sainte-Eulalie Aquitaine	Commerce	3,70 %	France
Cherbourg - CC La Glacerie	Commerce	3,16 %	France
Hochstadt (APC)	Commerce	3,07 %	Allemagne
Charenton-le-Pont - 75 Paris (Snow 2)	Commerce	2,73 %	France
Nancy 1 - CC Saint-Sébastien	Commerce	2,57 %	France
Sainte-Eulalie - CC Grand Tour	Commerce	2,05 %	France
Herblay - 14 ^e Avenue	Commerce	1,95 %	France
Lyon - Croix-Rousse (Snow 1)	Commerce	1,82 %	France
Aix-en-Provence - Mirabeau (Snow 1)	Commerce	1,67 %	France
Sainte-Geneviève-des-Bois - 19 Croix-Blanche	Commerce	1,39 %	France
Courbevoie - La Défense - Tour Prisma	Bureau	1,30 %	France
Montpellier - Verdun (Snow 2)	Commerce	1,26 %	France
Arena Den Bosch - CC	Commerce	1,26 %	Pays-Bas
Herdecke	Commerce	1,20 %	Allemagne

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- actifs immobiliers en Europe : bureau, logistique, résidentiel et commerce.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

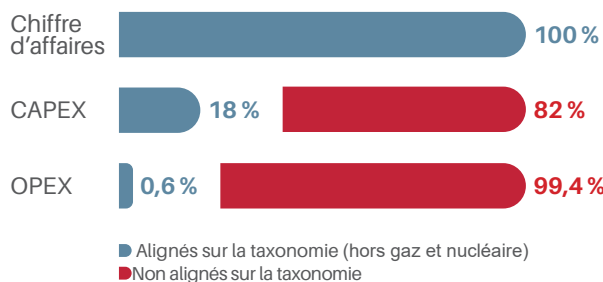
Sur la période 2024, la SCPI n'a aucun investissement lié à la durabilité.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

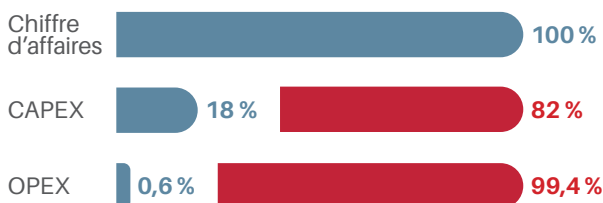
- ☐ Oui
- ☐ Dans le gaz fossile
- ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses*



Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*



Ce graphique représente 100 % des investissements

(*) Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent pas de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle était la proportion des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Non applicable.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- mise en place de système de suivi des consommations énergétiques ;
- réalisation d'une cartographie ESG des actifs du fonds ;
- réalisation des évaluations des risques climatiques et audits de résilience ;
- à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, environnementaux, énergétiques et d'audits ESG ;
- définition le cas échéant de plans d'action énergétiques et ESG ;
- en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

DÉCLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ « SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) »

Tableau 1 - Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Acteur des marchés financiers : SCPI AEW COMMERCES EUROPE - LEI : 969500B3XCOLTM9PRN42

Résumé

LA SCPI AEW COMMERCES EUROPE prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI AEW COMMERCES EUROPE

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre [2024].

[Résumé prévu à l'article 5, dans les langues visées au paragraphe 1 dudit article]

La SCPI prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- l'efficacité énergétique ;
- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles ;
- la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

[Informations prévues à l'article 7, au format indiqué ci-dessous]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES 2024	INCIDENCES 2023	INCIDENCES 2022	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	0 %	Non applicable	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	97 % ⁽¹⁾	98 %	Non applicable	S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficaces est très exigeant ce qui explique le faible taux La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétiques. Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m ² un objectif d'économies d'énergie de 40 % à 2030 est fixé.

(1) Taux de couverture réel : 51 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :

- part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Politiques d'engagement

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Références aux normes internationales

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Comparaison historique

Non applicable.

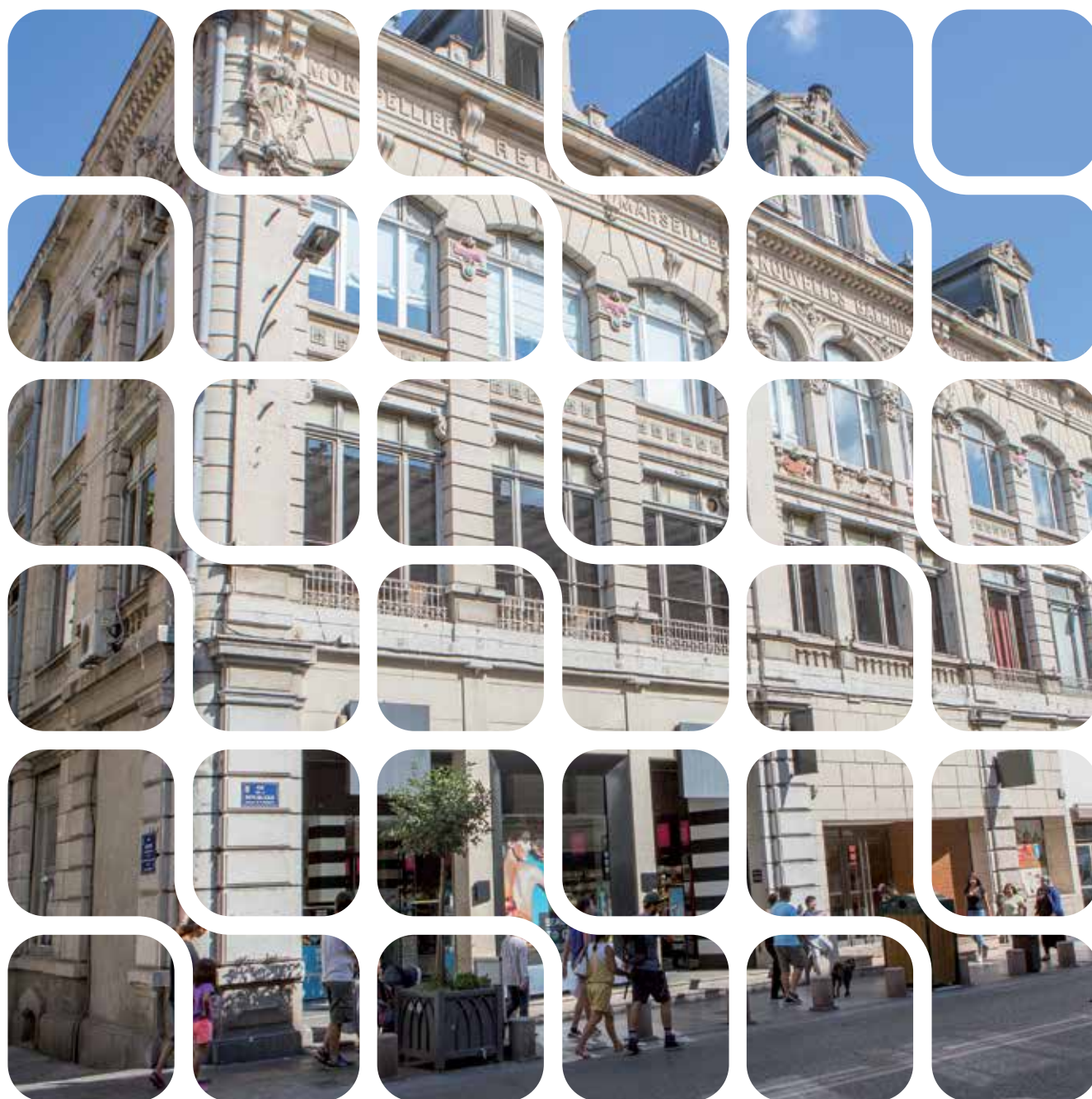


Tableau 2 - Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires

INCIDENCE NÉGATIVE SUR LA DURABILITÉ	INCIDENCE NÉGATIVE SUR DES FACTEURS DE DURABILITÉ (QUALITATIVE OU QUANTITATIVE)	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES ANNÉE 2024	INCIDENCES ANNÉE 2023	INCIDENCES ANNÉE 2022	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers		Non retenu			
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers					
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers					
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers					
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh/m²		Non retenu			
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets		Non retenu			
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes		Non retenu			
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	96 %	96 %	Non applicable		

INFORMATIONS REQUISES PAR LA LOI N° 2019-1147 DU 8 NOVEMBRE 2019 RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat

❑ Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

La SCPI AEW COMMERCES EUROPE respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1000 m² et impose une réduction de 40 % des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40 % à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO₂/m². La part des actifs immobiliers de la SCPI soumis au décret tertiaire est de 59 % en valeur au 31 décembre 2024.

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés ; ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'Asset Management, en y associant les Property Manager. Ce travail est réalisé sous le contrôle du Fund Manager.

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé ; un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m², soit plus de 50 % des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- réduire de 40 % la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m², y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants, d'ici à 2030 ;
- réduire les risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols ;
- améliorer la performance ESG globale en exploitation.

❑ Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.

Le portefeuille AEW COMMERCES EUROPE inclut la biodiversité dans ses priorités. Cela se concrétise dans une démarche consistant à « Éviter, Réduire, Compenser » les impacts sur la biodiversité du portefeuille. Les enjeux de biodiversité sont pris en compte dans toute la chaîne de valeur, dès la construction avec les promoteurs, lors des travaux, à l'acquisition et en gestion.

Le portefeuille AEW COMMERCES EUROPE est géré en cohérence avec les objectifs de la Convention sur la diversité biologique de 1992, notamment en respectant les principes ci-dessous :

- la conservation de la biodiversité ;
- l'utilisation durable de ses éléments ;
- le partage juste et équitable des avantages découlant de l'exploitation des ressources génétiques.

La gestion s'appuie également sur la stratégie nationale Biodiversité.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

Coopération avec les parties prenantes

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations (OID, Orée, etc.).

Collaboration sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs et proposer des améliorations.

Mesures générales en vue de la conservation et de l'utilisation durable

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion à travers les contrats d'entretien intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction et dans le cadre des opérations de certification.

Conservation et surveillance

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'un audit biodiversité ou d'une étude écologique. Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation. Les indicateurs suivis peuvent être :

- pour les constructions neuves : la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique ;
- pour les immeubles existants : l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipements d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts ;
- le suivi des plans d'action liés à la biodiversité sera délégué au Property Manager des actifs.

Recherche et formation

AEW collabore avec des experts indépendants et à ce titre a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

Éducation et sensibilisation

Des équipements d'accès à la biodiversité par les locataires sont mis en place.

Des formations sont prévues pour les équipes internes au sujet de la biodiversité.

a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'Accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions, des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions des sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnemental. Selon les cas, des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

b) La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité

Indicateur de la réglementation Disclosure : taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible.

□ Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

a) Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

- réduire la consommation en ressources non renouvelables ;
- minimiser les impacts négatifs environnementaux et sociaux ;
- réduire les risques présents et futurs, physiques et ceux relatifs à leurs valeurs, provenant de l'environnement.

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

- des obligations réglementaires, telles que consommations d'énergie, amiante, termites, etc. ;
- des recherches scientifiques, entre autres, climat, carbone, biodiversité, etc. ;
- des analyses du marché, notamment eau, déchets, etc. ;
- de demandes spécifiques des investisseurs, comme les droits de l'Homme, des indicateurs sociaux spécifiques à une catégorie de population.

Ils font l'objet d'une validation de la direction des fonds et sont validés par les investisseurs sur leurs portefeuilles respectifs. Pour la SCPI AEW COMMERCES EUROPE, des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

Les données sont produites par des bureaux d'études extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides mesurées dans les immeubles. En gestion, la mise en œuvre des plans d'action planifiés lors des études permet de réduire les impacts significatifs :

- techniques ;
- énergétiques/carbone/transition ;
- environnementaux ;
- autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité, bien-être/confort, etc.).

La réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles s'effectue par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition.

- monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion ;
- contrat avec un Energy Manager pour le suivi des consommations.

La réduction des risques ESG dont la biodiversité s'effectue à travers la définition dès l'acquisition de plans d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligences.

Ces différents risques sont systématiquement évalués en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation, et plus largement de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- les enjeux environnementaux ;
- leur gravité ;
- leur probabilité ;
- leur fréquence ;
- leurs impacts financiers ;
- leurs coûts de remédiation.

b) Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte et analysés

CARACTÈRES												
CATÉGORIE	RISQUE	ACTUEL	ÉMERGEANT	EXOGENE	ENDOGENE	OCCURRENCE	INTENSITÉ	HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCONOMIQUE	ZONE GÉO- GRAPHIQUE
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition			✗		ponctuel	faible à moyen	10 ans	trimestriel		toute typologie	toutes
	ICPE	✗		✗		continu	faible	10 ans	trimestriel		toute typologie	toutes
	Énergie	✗			✗	continu	fort	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
	CO ₂	✗	✗		✗	continu	fort	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
	Biodiversité		✗		✗	continu	moyen	10 ans	trimestriel	PP, EM	toute typologie	toutes
	Transports		✗	✗		continu	faible	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
	Bien-être	✗			✗	continu	faible	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
	Santé	✗			✗	continu	faible	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
Risques de contentieux	Matériaux contenant de l’amiante	✗				continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	toute typologie	toutes
	Plomb	✗				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	toute typologie	toutes
	Bruit	✗				continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
	ICPE	✗				ponctuel	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
	Déchets	✗	✗			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
	Eau	✗	✗			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
	Énergie	✗	✗			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
	CO ₂	✗	✗			continu	fort	10 ans	trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
	Biodiversité	✗	✗			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
	Transports	✗	✗			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
	Bien-être	✗	✗			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
	Santé	✗	✗			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
	Climat	✗	✗			continu	fort	30 ans	trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques
O : Occupants
SC : Société civile
ONG : Organisation Non Gouvernementale
R : Riverains

Pour les nouvelles acquisitions, un audit ESG est réalisé. Il existe une pondération des risques correspondant aux exigences de la grille ESG d'AEW, afin de tenir compte de l'importance des différents enjeux.

Pondération des critères ESG pris en compte dans l'audit ESG à l'acquisition

PILIER	CRITÈRES	POIDS DANS LA NOTE ESG GLOBALE
Environnement	Énergie	12 %
	Carbone	8 %
	Eau	6 %
	Biodiversité	6 %
	Déchets	8 %
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12 %
	Services aux occupants	8 %
	Bien-être - Confort	12 %
	Santé	8 %
Gouvernance	Engagement locataires	2 %
	Satisfaction locataires	6 %
	Évaluation Property Managers	4 %
	Engagement Property Managers	6 %

Les critères utilisés pour déterminer l'importance des risques varient selon le type de risque :

- risques physiques : gravité, probabilité, fréquence, impact financier, impact santé ;
- risques de transition : impacts financiers, risque d'obsolescence et impacts juridiques et non-conformité réglementaire ;
- risques de contentieux : impact santé, impact financier, impact contractuel, non-conformité réglementaire.

c) Indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

Cf. tableau ci-dessus.

d) Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte

Un plan d'action est réalisé systématiquement à l'acquisition, permettant de réduire les principaux risques environnementaux identifiés. Ce plan d'action inclut les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.

La Direction des risques évalue périodiquement les risques au niveau de la Société de gestion qu'elles communiquent à la Direction de l'entreprise pour traitement et mise en place si nécessaire de mesures correctives.

e) Une estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance

Des budgets sont définis pour les plans d'action ESG et énergie ainsi que les plans d'action relatifs à la pollution des sols le cas échéant. Jusqu'à présent, aucun impact n'a été identifié sur la valeur des actifs.

Les budgets ESG pour la SCPI s'élèvent à 34 570 438 €, comprenant les plans d'action énergétiques définis à 2030 dans le cadre du décret tertiaire, la réalisation de l'étude CRREM1, l'évaluation climatique de la totalité du portefeuille ainsi que les honoraires des consultants assurant la réalisation des audits ESG.

f) Une indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats.

Les outils et les choix méthodologiques évoluent en fonction de l'évolution des réglementations et selon les évolutions technologiques, notamment pour respecter les obligations du décret de rénovation tertiaire, un outil de suivi des consommations énergétiques a été mis en place.

□ Critères méthodologiques

a) Qualité des données utilisées

S'agissant de la réduction des consommations énergétiques, des données historiques peuvent être utilisées en se basant sur des factures énergétiques, des mesures de consommation à l'aide de compteurs ou d'estimation réalisées à l'aide de simulations thermiques dynamiques dans le cadre d'audits énergétiques.

Pour les autres risques environnementaux il n'y a pas d'utilisation de données historiques.

Cernant les audits ESG, les experts sélectionnés et mandatés par la Société de gestion visitent l'immeuble et évaluent la performance ESG des immeubles en utilisant la grille ESG que nous avons développée. Ils font des recommandations permettant d'améliorer la performance ESG.

b) Risques liés au changement climatique

L'analyse CRREM⁽¹⁾ pour évaluer l'alignement du portefeuille à la trajectoire Carbone 1,5° a été réalisée en 2024. Les premiers résultats de l'analyse indiquent que 15 % du portefeuille seraient alignés à la trajectoire 1,5 °C à horizon 2030.

c) Risques liés à la biodiversité

En ce qui concerne l'immobilier, les risques liés à la biodiversité concernent principalement les constructions neuves. Les impacts négatifs éventuels sont :

- la destruction de la biodiversité lors de projets de constructions, chantiers et aménagements réalisés ;
- la destruction d'espaces naturels par l'artificialisation des sols ;
- la pollution des sols, de l'air, de l'eau ;
- des pollutions lumineuses ou sonores.

Pour les projets de construction, nous faisons réaliser dans certains cas une étude par un écologue et nous prenons en compte les recommandations afin de réduire et de compenser les impacts négatifs sur la biodiversité.

(1) Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) fournit au secteur de l'immobilier des voies de décarbonisation transparentes, fondées sur des données scientifiques et conformes aux objectifs climatiques de Paris, qui consistent à limiter l'augmentation de la température mondiale à 1,5 °C.

4 – ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI AEW COMMERCES EUROPE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôle permanent, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité ;
- séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- optimisation de la sécurité des opérations ;
- couverture globale des procédures opérationnelles ;
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI, qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.



5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2024.

Durant l'exercice 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises : les 29 mars, 7 juin et 9 décembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI et le marché des parts. Ses réunions ont été marquées par la démarche engagée en vue de l'obtention du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») pour AEW COMMERCES EUROPE. Le Conseil de surveillance soutient pleinement cette initiative structurante, qui vise à inscrire durablement notre SCPI dans une logique de responsabilité et de performance globale.

Le 28 mars 2025, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2024 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire en présence du Commissaire aux comptes.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission de contrôle et de surveillance statutaires, dont nous vous rendons compte.

□ Contexte économique

L'environnement géopolitique instable et des conditions de financement toujours peu favorables ont continué d'impacter le marché immobilier en 2024. Dans ce contexte, les investisseurs ont fait preuve de prudence, l'accès au crédit est resté contraint, et des ajustements ont été observés, tant sur les valeurs d'expertise de certains actifs immobiliers que sur les valeurs de reconstitution de parts dans plusieurs SCPI. Pour autant, notre SCPI conserve son positionnement en tête du classement des SCPI de commerces en France.

□ Collecte de capitaux

Dans un contexte où de nombreuses SCPI font face à une augmentation des demandes de retrait, notre SCPI se distingue par un volume de retraits en attente maîtrisé. Au 31 décembre 2024, celui-ci s'élève à 2,6 % de la capitalisation (soit 40 M€), un taux conforme à la moyenne sectorielle. La collecte brute de 8,7 M€ enregistrée sur l'année a été intégralement mobilisée pour répondre à ces demandes.

Il convient de rappeler que ces retraits résultent, pour partie, d'événements patrimoniaux individuels (successions, donations, partages...) ainsi que d'arbitrages réalisés par des investisseurs professionnels souhaitant réduire leur exposition au marché immobilier, dans un contexte de taux obligataires redevenus plus attractifs. Ces mouvements relèvent de logiques patrimoniales ou financières et ne traduisent pas une remise en cause de la stratégie ou de la qualité de gestion de notre SCPI.

Dans un souci de bonne gestion de la liquidité et d'anticipation des demandes de retrait en attente, la Société de gestion a mis en place, dès décembre 2023, un mécanisme de compensation différée. Elle propose également à l'Assemblée Générale du 5 juin 2025 la création d'un fonds de remboursement, conformément à l'article 422-231 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, comme solution complémentaire et ciblée. Le Conseil de surveillance soutient cette initiative, reste attentif à l'évolution du marché et salue la réactivité de la Société de gestion dans la conduite de ces mesures.

□ Arbitrages et investissements

La Société de gestion, en accord avec votre Conseil de surveillance, a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'actifs ne présentant pas de perspectives d'amélioration. Quatre commerces ont ainsi été cédés pour un montant global de 5,3 M€, générant une plus-value nette de 0,1 M€. Le plan d'arbitrages potentiels, tel que présenté au Conseil, a été poursuivi.

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice, la collecte nette ayant été intégralement absorbée par les retraits et les conditions de marché n'ayant pas permis d'identifier des opportunités relatives, y compris par recours à l'endettement. À la clôture de l'exercice, notre SCPI disposait d'un solde à investir de 6,2 M€, un montant limité au regard de la capitalisation, mais permettant de conserver une certaine souplesse pour accompagner la gestion du patrimoine existant.

Rappelons que notre SCPI est engagée, dans une des SCI qu'elle contrôle, sur un emprunt bancaire souscrit pour un montant total de 50 M€, et que la Société de gestion est autorisée à recourir à l'emprunt dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit 332 M€ pour l'exercice 2024.

Avec un ratio d'endettement limité à 3,7 %, notre SCPI bénéficie d'une structure financière particulièrement saine. Une augmentation de l'endettement pourrait être envisagée en cas de différentiel de levier favorable entre les capitaux empruntés et les actifs ciblés.

□ Valeurs du patrimoine

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 1 278 M€, en baisse de 2,5 % par rapport à 2023, dans un contexte économique marqué par des conditions de marché toujours peu favorables.

Le prix de souscription en vigueur (190 €) demeure dans la fourchette réglementaire de plus ou moins 10 % autour de la valeur de reconstitution. Il se situe légèrement au-dessus de cette dernière, en cohérence avec la réévaluation intervenue en 2023 et les mécanismes d'encadrement définis par la réglementation.

La Société de gestion a engagé une démarche en vue de l'obtention du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») pour AEW COMMERCES EUROPE. Cette orientation implique la mise en œuvre d'audits et de plans d'action, tels que l'installation d'équipements en lien avec la transition énergétique, qui généreront des investissements pour la SCPI.

Au-delà de son ambition environnementale, cette démarche vise à préserver la valeur du patrimoine sur le long terme, en limitant l'exposition aux actifs susceptibles de perdre en attractivité ou en valeur du fait de leur inadéquation avec les normes environnementales, en répondant aux attentes des distributeurs et en renforçant l'attractivité globale de la SCPI dans un marché toujours plus sélectif.

□ Gestion immobilière

Dans le prolongement des tendances observées en 2023, l'année 2024 s'inscrit dans une phase de léger repli des indicateurs d'occupation, dans un marché locatif des commerces toujours contrasté.

L'activité locative est restée très active, avec 28 228 m² qui ont fait l'objet de négociations. Le différentiel négatif entre libérations et locations de près de 5 000 m² est en notre défaveur. En conséquence, le taux moyen d'occupation physique est passé de 94,06 % en 2023 à 93,06 %.

En moyenne annuelle, nous constatons également une diminution du taux d'occupation financier, qui s'est établi à 93,17 % (versus 93,53 % en 2023). Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces sujets et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion.

□ Résultat et distribution

Les comptes sociaux d'AEW COMMERCES EUROPE qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre Conseil.

Le résultat de notre SCPI s'élève à 70,4 M€, soit une hausse de 3,6 % par rapport à 2023. Cette évolution s'appuie notamment sur une augmentation de 3,7 M€ des revenus locatifs (+4,6 %), traduisant la résilience du portefeuille dans un environnement toujours exigeant.

La distribution arrêtée à 8,22 € par part, identique à celle de 2023, reflète la capacité de la SCPI à maintenir son niveau de distribution dans la durée. Elle peut être mise en perspective avec un résultat corrigé de 8,64 € par part (calculé sur un nombre de parts annuel en jouissance).

Après affectation du résultat soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, le report à nouveau s'établira à 1,26 € par part, soit près de deux mois de distribution au rythme actuel.

Le taux de distribution ressort à 4,47 % en 2024, contre 4,00 % en 2023. Cette évolution reflète à la fois le résultat en hausse et la prise en compte, dans le calcul du taux, du prix de souscription révisé à 190 € à compter du 2 octobre 2023. Ce taux est présenté avant imposition à la source des revenus perçus sur les actifs situés en Espagne, Allemagne, Belgique et aux Pays-Bas.



▣ Assemblée Générale Extraordinaire

Trois modifications statutaires sont proposées à l'Assemblée Générale Extraordinaire afin de bénéficier des évolutions réglementaires récentes issues des ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

La première modification vise à élargir l'objet social pour permettre, à titre accessoire, des investissements liés à la production d'énergies renouvelables, ainsi que la détention de participations dans certaines structures juridiques telles que des SAS ou des SCI détenant elles-mêmes des SCI. Ces ajouts constituent des facultés et n'impliquent en rien un changement de la politique d'investissement de la SCPI.

La deuxième modification mettrait fin à la formalité d'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution. Celles-ci seraient désormais publiées directement par la Société de gestion, sans affecter les modalités de calcul ni la transparence des informations transmises aux associés.

La troisième modification supprimerait les quorums requis pour la tenue des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires. Elle permettrait, pour les prochaines assemblées, d'éviter des convocations multiples, souvent coûteuses et peu productives, sans remise en cause des modalités de vote.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous invitons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées.

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration. Cela évitera les frais de convocation d'une seconde Assemblée Générale à la charge de notre SCPI.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Éric FREUDENREICH



6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société
AEW COMMERCES EUROPE,
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

□ Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société AEW COMMERCES EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

□ Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

□ Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » et « Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

□ Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

□ Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

□ Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris La Défense
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société
AEW COMMERCES EUROPE,
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

□ Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

□ Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de gestion AEW

Conformément à l'article 18 des statuts, votre SCPI verse à la Société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

- une commission de souscription, fixée à 9 % hors taxes (soit 10,80 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux. Cette commission de souscription est destinée :
 - à hauteur de 7,75 % hors taxes à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
 - à hauteur de 1,25 % hors taxes à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 783 256,45 €. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

- une commission de gestion, fixée à 8,20 % hors taxes (soit 9,84 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 5 172 012,98 € ;

- une commission de cession d'actifs immobiliers, fixée à 2,5 % hors taxes du prix de cession net vendeur.

Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de cession d'actifs immobiliers de 51 915,00 €, imputée sur le compte de plus ou moins-values ;

- une commission de cession de parts s'établissant comme suit :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 78,33 € hors taxes (soit 94 € toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) ;
- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 3,75 % hors taxes (soit 4,50 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Cette convention est sans impact sur les comptes de votre Société.



Fait à Paris La Défense
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

7 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 5 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 4 Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution déterminées par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 5 Prélèvement sur la prime d'émission afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau.
- 6 Prélèvement sur la prime d'émission afin d'apurer le compte des plus ou moins-value de cession.
- 7 Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 8 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2024.
- 9 Quitus à donner à la Société de gestion.
- 10 Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation.
- 11 Création d'un fonds de remboursement et délégation à la Société de gestion de sa dotation effective.
- 12 Pouvoirs en vue des formalités légales.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 13 Mise en conformité de l'article 2 des statuts avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 14 Autorisation donnée à la Société de gestion en vue de la modification de la stratégie d'investissement et de la mise à jour corrélative de la note d'information.
- 15 Mise en conformité de l'article 24 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 16 Mise en conformité des articles 24, 25 et 26 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.

LES RÉOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 70 377 080,79 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 6 923 358,84 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 0 € conformément à l'article 7 des statuts, forme un résultat distribuable de 77 300 439,63 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 67 015 277,44 € ;
- au report à nouveau, une somme de 10 285 162,19 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, et conformément à l'article 24 des statuts encore applicable au jour de la présente Assemblée, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles ont été déterminées par la Société de gestion, à savoir :

- la valeur nette comptable, qui ressort à 1 474 269 142 €, soit 180,58 € pour une part ;
- la valeur de réalisation, qui ressort à 1 296 896 266 €, soit 158,86 € pour une part ;
- la valeur de reconstitution, qui ressort à 1 510 499 210 €, soit 185,02 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025, d'un montant de 1,26 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2024.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, d'un montant de 112 695,86 €, et ce afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2024 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution la plus-value figurant dans les comptes de la SCPI au jour de la distribution et validée par le Commissaire aux comptes.

Il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

Cette distribution sera versée pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembreée, sauf disposition contraire prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de gestion.

Cette distribution sera le cas échéant mise en paiement avant le 31 décembre 2025.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2024 à la somme de 1 306 234 240 €.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de renouveler le mandat de JONES LANG LASALLE, expert externe en évaluation, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 448 684 506, pour une durée d'un an, se terminant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2025, identique à BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, second expert externe en évaluation de la SCPI.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de :

1. créer un fonds de remboursement, conformément aux dispositions de l'article 9.4° des statuts de la Société et de l'article 422-231 alinéa 1 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers ;
2. autoriser la Société de gestion à procéder à la dotation du fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de 5 000 000 €, en une ou plusieurs fois par prélèvement sur les produits des cessions d'éléments du

patrimoine immobilier locatif à compter du 1^{er} janvier 2025 jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;

3. déterminer les critères et modalités d'accès au fonds de remboursement comme suit :

- les associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre des retraits depuis plus de 9 mois pourront bénéficier du remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur ledit fonds de remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé ne pourra excéder 139 parts. Dans le cas où un associé présenterait une demande de remboursement supérieure à 139 parts, le remboursement effectif sera limité à 139 parts. En tout état de cause, le total des remboursements accordés ne pourra excéder le montant maximum de dotation du fonds ;
- conformément aux dispositions de l'article 422-230 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers le prix auquel s'effectuera le remboursement des parts sera égal à valeur de réalisation diminuée de 10 % ;
- chaque associé ne pourra bénéficier que d'un seul remboursement sur la durée du fonds ;
- la Société de gestion adressera, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, un courrier recommandé aux associés remplissant les conditions susmentionnées. Ce courrier précisera notamment :
 - I. que l'associé peut obtenir, sur demande expresse, le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, en transmettant un formulaire communiqué par la Société de gestion ;
 - II. que l'associé souhaitant obtenir le remboursement de ses parts dispose d'un délai d'un mois à compter de l'envoi du courrier par la Société de gestion pour faire connaître son intention de bénéficier du remboursement de ses parts ;
 - III. qu'en cas de demande de remboursement formulée par l'associé, le remboursement sera exécuté sur le fonds, le mois suivant la réception de la demande par la Société de gestion, dans l'ordre chronologique d'inscription sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds ;
 - IV. qu'en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier, dans un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce courrier, l'associé ne pourra plus prétendre au bénéfice du fonds de remboursement et sera réputé maintenir sa demande de retrait inscrite au registre, conformément aux dispositions de l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
 - V. que dans l'hypothèse où le nombre de parts en attente, d'un associé, sur le registre des retraits excéderait 139 parts, et que sa demande de retrait ne pourrait être que partiellement exécuté à partir du fonds de remboursement, les parts non remboursées conserveront leur rang dans le registre des retraits.

4. déléguer à la Société de gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, conformément aux dispositions de l'article 422-233 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;

5. autoriser la Société de gestion à mettre à jour la note d'information de la SCPI afin d'y inclure les critères et modalités d'accès au fonds de remboursement tels que décrits ci-dessus.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment les articles L. 214-114 et L. 214-115 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 2 des statuts relatif à l'objet social de la Société comme suit :

« ARTICLE 2 - OBJET

La SCPI a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, à l'exclusion des parts de SCPI et des parts ou actions d'OPCI, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Dans le cadre des acquisitions indirectes, la SCPI pourra acquérir des parts de SCI ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

À titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

La Société peut détenir les actifs visés au I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la note d'information et peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts).

Ce patrimoine immobilier concernera essentiellement des biens situés sur le territoire français ainsi qu'en zone euro. »

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et connaissance prise de la note d'information de la SCPI, autorise la Société de gestion, sous la condition suspensive de la publication du décret d'application de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier et de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément à l'article 422-223 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à modifier la stratégie d'investissement de la SCPI comme suit :

« 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

a. Politique d'investissement immobilier

Afin d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement d'AEW COMMERCES EUROPE vise à constituer un patrimoine d'immobilier commercial diversifié sur le plan économique et géographique.

AEW COMMERCES EUROPE investira, de manière directe ou indirecte, à l'exclusion des parts de SCPI et des parts ou actions d'OPCI, ses capitaux dans :

- des immeubles à usage de commerce de toutes catégories (pied d'immeuble, galeries commerciales, retail parks, centres commerciaux, etc.) et à titre de diversification dans d'autres types d'actifs immobiliers non listés précédemment (tels que notamment les bureaux, les résidences, les résidences gérées, les hôtels, les locaux d'activités, etc.), dans la limite de 25 % de la valeur du patrimoine ;
- à titre accessoire, la SCPI peut détenir directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;
- en France et en zone euro exclusivement.

En règle générale, les immeubles seront acquis avec un ou plusieurs locataires en place. Toutefois, en fonction des opportunités, des immeubles pourront être acquis en état futur d'achèvement.

La SCPI peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

En outre, il est possible à la SCPI de détenir :

- des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc.) de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la Société. »

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 24 des statuts relatif à la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire comme suit :

« ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

*Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, **et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.***

(...) »

Les autres dispositions de l'article 24 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier les articles 24, 25 et 26 des statuts relatifs aux Assemblées Générales comme suit :

- Modification de l'article 24

« ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

*Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. **Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.***

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

Les autres dispositions de l'article 24 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

■ Modification de l'article 25

« ARTICLE 25 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel public à l'épargne.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social

L'Assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :

- *fixer les conditions des augmentations de capital ;*
- *constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.*

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Les autres dispositions de l'article 25 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

■ Modification

« ARTICLE 26 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. (...)

Les autres dispositions de l'article 26 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.



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 SCPI n° 23-08 en date du 25 août 2023.



Société de gestion de portefeuille

Société Par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date 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
Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

