

# AEW PARIS COMMERCES

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 PARIS COMMERCES

### Conseil de surveillance

■ **Président :**

Monsieur Pascal VÉTU

■ **Vice-président :**

Monsieur Olivier PARIS

■ **Secrétaire :**

Monsieur Christian DESMAREST

■ **Membres du Conseil :**

Monsieur Frédéric BODART

Monsieur Sylvain COSSE

Madame Pascale DEVERAUX

Monsieur Christian LADEGAILLERIE

Monsieur François MAILLARD

Monsieur Jean-Pierre MOLIÈRE

Monsieur Gérard MOUGENOT

Monsieur Alexandre MOREL

Monsieur Christian RADIX

### Commissaire aux comptes

**Titulaire :**

FORVIS MAZARS SA,  
représentée par Monsieur Baptiste KALASZ

### Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

### Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

1

## RAPPORT DE GESTION 4

- Éditorial ..... 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2024 ..... 8
- Le patrimoine immobilier ..... 10
- Les résultats et la distribution ..... 18
- Le marché des parts ..... 19

2

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 21

- Les comptes ..... 21
- L'annexe aux comptes annuels ..... 24

3

## LES AUTRES INFORMATIONS 40

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices ..... 40
- Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM » ..... 41
- Informations requises par les règlements UE 2020/852 (« Taxonomie ») ..... 42

4

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 43

5

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 44

6

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 47

- Le rapport sur les comptes annuels ..... 47
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées ..... 50

7

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 6 JUIN 2025 51

- Ordre du jour ..... 51
- Les résolutions ..... 51

# 1 – RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL



**Antoine BARBIERE**  
Directeur  
d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW PARIS COMMERCES, 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'investissement 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<sup>e</sup> trimestre 2024 (3,97 Mds€). Ce chiffre reste néanmoins inférieur de 24 % au 4<sup>e</sup> 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 régions 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 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon, 1 315 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille, 2 252 €/m<sup>2</sup>/an à Nice et 16 000 €/m<sup>2</sup>/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<sup>er</sup> 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.

□ Les SCPI ont enregistré une reprise de la collecte au 4<sup>e</sup> 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 rachat.

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€.

□ 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 comme la santé. Ainsi, c'est probablement durant le 1<sup>er</sup> semestre 2025 qu'une reprise plus généralisée pourra être confirmée, notamment pour les classes d'actifs qui ont été les plus touchées, telles que les bureaux.

Néanmoins, si la tendance du marché a eu un impact sur la collecte et l'expertise immobilière de votre patrimoine, en revanche elle n'a pas affecté les revenus mis en distribution.

En liaison avec la stratégie d'endettement limité, et compte tenu de l'environnement de taux et des conditions d'endettement, aucun investissement n'a été réalisé durant l'exercice. Toutefois, des contacts d'opportunité ont été maintenus et ont permis d'opérer l'arbitrage de trois actifs matures et vacants. Si les transactions dégagent de manière consolidée une moins-value nette de 458 k€, elles seront à terme source d'économies de charges pour la SCPI.

AEW PARIS COMMERCES présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 8,2 M€ entièrement financé par la mobilisation de la trésorerie courante. Le ratio dettes et autres engagements demeure à 0 % (pour un maximum autorisé de 15 %).

Votre patrimoine est estimé à 330,5 M€ en fin d'année, en diminution contenue et cohérente avec le marché de -2,2 % à périmètre constant (-16 M€).

À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

Votre SCPI dispose d'un patrimoine réparti sur 250 sites différents, qui avoisine 69 300 m<sup>2</sup> et compte 349 baux.

Composé de murs de commerces, très majoritairement en pieds d'immeubles, il est situé à 63 % à Paris et à 98 % en région parisienne. Il s'appuie par ailleurs sur un socle assis sur des loyers issus à plus de la moitié du secteur alimentaire et de la restauration.

L'activité locative est restée active, avec 3 127 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2024 : 1 057 m<sup>2</sup> de nouveaux baux ont été concrétisés et 2 070 m<sup>2</sup> de renouvellements sécurisés. Elle fait ressortir un solde négatif de 973 m<sup>2</sup> entre les libérations et les relocations, soit 1,4 % de la surface. Toutefois, le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, à 95,32 % en moyenne sur l'année.

Dynamisé notamment par la progression de +4 % des loyers facturés (+805 k€), le résultat de l'année s'élève à 18 862 451 €, soit 18,50 € par part, en augmentation de 1,17 % par rapport au résultat de l'exercice 2023 (+218 k€) et de 0,2 % par rapport à 2022.

Le montant distribué en 2024 s'établit à 18,21 € par part, en augmentation de 1 % par rapport à l'exercice précédent (18,00 €) et à son plus haut niveau depuis 2016.

Les réserves (report à nouveau) ont été confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 6,95 € par part et représentent 4,4 mois de dernière distribution courante.

Le taux de distribution 2024 s'établit à 5,96 %, nettement supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerces (4,9 %).

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'AEW PARIS COMMERCES s'établissent à 4,56 % sur 15 ans et 7,24 % sur 20 ans.

Sur le marché secondaire organisé, le dernier prix acquéreur de la part s'est fixé à 298,08 €, en décote de -23 % avec la nouvelle valeur de reconstitution calculée au 31 décembre.

Le niveau de ce prix acquéreur permet d'envisager une revalorisation potentielle ultérieure ainsi qu'un taux de distribution prévisionnel 2025 élevé.

Enfin, il faut signaler que votre SCPI a été distinguée deux fois en 2024. D'une part, par le magazine Le Particulier dans le cadre des « Victoires des SCPI 2024 », en obtenant pour la seconde année consécutive la Victoire d'Or des SCPI investies en commerces. Et d'autre part, par le magazine Investissement Conseils dans le cadre des « Pyramides de la gestion de patrimoine », dans la catégorie des SCPI commerces à capital fixe.

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, les modalités d'acquisition de parts par des fonds d'investissement et les modalités de tenues des Assemblées Générales de votre SCPI avec des nouvelles dispositions réglementaires.

Dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024, vous aurez ainsi 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 telles que des SCI, SAS, etc., contrôlées à 100 % (le cas échéant moins 1 part) par la SCPI ou contrôlées conjointement avec d'autres SCPI gérées par AEW, étant précisé que dans cette hypothèse votre SCPI détiendra plus de 50 % de ladite société.Cette faculté, qui ne reste qu'une faculté, ouvre à AEW PARIS COMMERCES la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements potentiels sont sélectionnés pour son compte ;

- de l'article 9 relatif à la transmission des parts. Si l'acquéreur de parts de votre SCPI est une SCPI, un OPCI ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), il ne sera plus soumis à une autorisation préalable du Conseil de surveillance mais il devra toujours respecter nos plafonds statutaires individuel et global. Néanmoins, nous vous proposons d'abaisser le plafond de détention individuel de 8 % à 7 % du capital social et d'étendre le plafond global de détention de 25 % à tous les Fonds d'Investissement Alternatifs (« FIA »), c'est-à-dire les fonds d'investissement dont la gestion est confiée à un gestionnaire de fonds et non plus aux seuls OPCI et SCPI.

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 22 et 23 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 : **1991**
- Capital fermé depuis : **2011**
- Terme statutaire : **2090**
- Nombre d'associés : **6 383**
- Nombre de parts : **1 019 778**
- Capital social : **155 516 145 €**
- Capitaux propres : **283 725 914 €**
- Capitaux collectés : **299 947 955 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **0 %**
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) : **270,00 €**
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais : **303 975 426 €**
- Parts en attente de vente : **0,37 %**
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année : **11 371 parts** pour **3 347 660 €**

## Patrimoine

- Nombre d'immeubles : **250**
- Nombre de baux : **349**
- Surface : **69 254 m<sup>2</sup>**
- Taux d'occupation financier moyen annuel : **95,33 %**
- Taux d'occupation financier 4<sup>e</sup> trimestre 2024 : **95,30 %**

## Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2024 : **28 553 759 €**
  - dont loyers : **22 273 775 €**
- Résultat de l'exercice : **18 862 451 €**, soit 18,50 € par part
- Revenu distribué : **18 570 157 €**, soit 18,21 € par part (pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2024)

## Indicateurs de performance

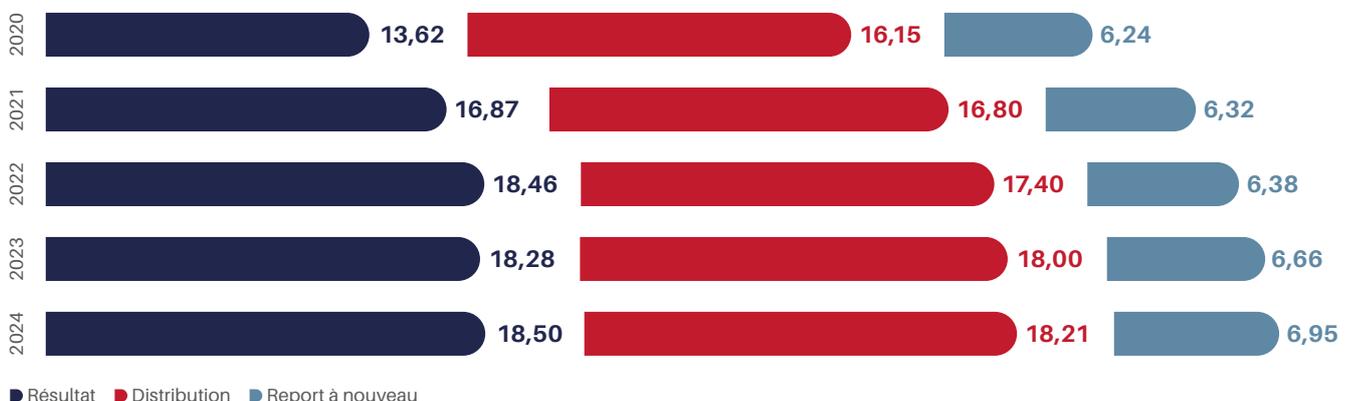
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2019-2024) : **-1,04 %**
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2014-2024) : **2,77 %**
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2009-2024) : **4,56 %**
- Taux de rentabilité interne 20 ans (2004-2024) : **7,24 %**
- Taux de distribution 2024 : **5,96 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Commerces : **4,90 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **4,72 %**
- Variation du prix acquéreur moyen 2024 : **-3,59 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Commerces : **-0,4 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **-4,5 %**



### □ Valeurs significatives

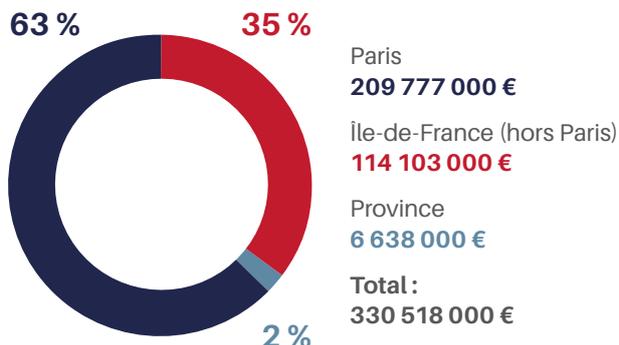
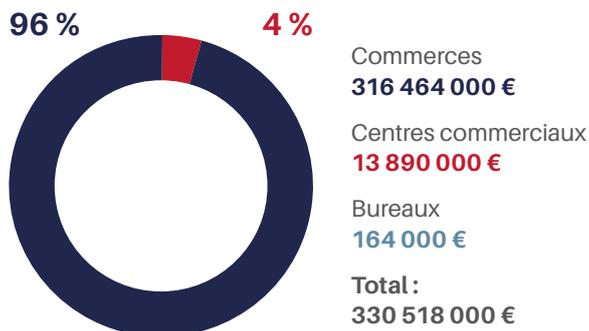
EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	283 725 914	278,22	-0,47 %
Valeur vénale/expertise	330 518 000	324,11	-2,38 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>329 455 615</b>	<b>323,07</b>	<b>-2,31 %</b>
Valeur de reconstitution	393 558 308	385,93	-2,35 %

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



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024 (en % de la valeur vénale)



Au 31 décembre 2024, AEW PARIS COMMERCES détient 250 actifs, totalisant 69 254 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 63 % à Paris, à 35 % en région parisienne et à 2 % en province.

Le patrimoine est quasiment intégralement composé de murs de commerces.

## 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	3,53	-	-8,53
2021	0,95	-	-8,75
2022	2,50	-	-10,57
2023	1,50	-	-9,23
2024	1,02	-	-8,21
<b>TOTAL</b>	<b>9,50</b>	<b>-</b>	

## Arbitrages

La Société de gestion, en accord avec le Conseil de surveillance, étudie régulièrement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité ou non stratégiques et présente au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être cédés.

Trois actifs ont ainsi été arbitrés durant l'exercice.

### La Chaussée-Saint-Victor (41) : 922-923, route Nationale

Ce commerce de 2 204 m<sup>2</sup>, acquis en 2005 et vacant, a été cédé le 28 juin 2024 pour un montant de 366 400 €, inférieur de 74 % au prix de revient comptable (1 417 500 €) mais 18 fois supérieur à la dernière expertise de décembre 2023.

La transaction fait ainsi ressortir une moins-value comptable nette de 553 k€ après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 832 € et compte tenu d'une reprise sur provision pour gros entretien de 500 k€.

### Paris 17<sup>e</sup> : 133, avenue de Clichy

Ce logement vacant de 47 m<sup>2</sup>, acquis en 1995, a été cédé le 5 juillet 2024 pour un montant de 350 000 €, près de deux fois supérieur au prix de revient comptable (184 789 €).

La transaction fait ainsi ressortir une plus-value comptable nette de 147 010 € après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 750 €, d'honoraires de commercialisation de 15 750 € et d'un impôt sur les plus-values de 2 719 €.

### Paris 6<sup>e</sup> : 3, rue de Tournon

Ce commerce vacant de 24 m<sup>2</sup>, acquis en 2018, a été cédé le 6 septembre 2024 pour un montant de 300 000 €, inférieur de 10 % au prix de revient comptable (334 989 €).

La transaction fait ainsi ressortir une moins-value comptable nette de 51 794 € après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 425 € et d'honoraires de commercialisation de 15 000 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une moins-value nette de 457 776 € par rapport au prix de revient (-49 %), après imputation d'une commission d'arbitrage sur les cessions de 5 007 €, de frais de commercialisation de 30 750 € et d'un impôt sur les plus-values de 2 719 €.

Au 31 décembre 2024, compte tenu de ces cessions, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 10 166 259 €, soit 9,97 € par part.

## Investissements

En début d'année 2024, AEW PARIS COMMERCES était en situation de surinvestissement pour un montant de 9 227 443 €.

Compte tenu de l'environnement de taux et des conditions d'endettement, aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice 2024.

La stratégie d'AEW PARIS COMMERCES privilégie les commerces en Île-de-France, qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

À ce sujet, 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 (Environnement, Social, Gouvernance) en immobilier.

## L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
<b>Fonds collectés</b>	<b>299 947 955</b>	-	<b>299 947 955</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	10 821 666	-655 407	10 166 259
- Commissions de souscription	-9 344 480	-	-9 344 480
- Achat d'immeubles	-305 651 179	-264 628	-305 915 807
+ Vente d'immeubles	18 146 793	1 937 278	20 084 071
- Frais d'acquisition	-7 437 329	-	-7 437 329
- Divers <sup>(1)</sup>	-15 710 870	-	-15 710 870
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-9 227 443</b>	<b>1 017 242</b>	<b>-8 210 201</b>

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

À la fin de l'exercice, compte tenu de la cession de l'exercice, AEW PARIS COMMERCES est en surinvestissement de 8 210 201 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 30 septembre 2020 a donné l'autorisation à la société de recourir à l'emprunt, si nécessaire, aux conditions qu'elle juge convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15 % de la valeur de réalisation de la SCPI (soit un maximum de 50,59 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 3 juin 2024).

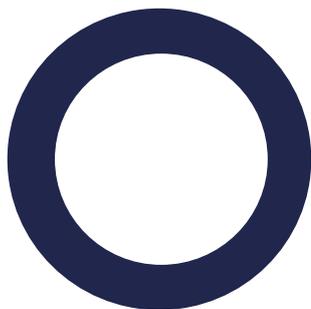
Cette autorisation est consentie jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale.

Elle permet d'étudier des dossiers préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de la SCPI dans des délais non contraignants.

Dans ce cadre, la facilité de caisse d'un montant de 10 000 000 € a été reconduite jusqu'au 31 décembre 2024.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante. Ainsi, la faculté d'emprunt n'a pas été utilisée durant l'exercice et aucun frais n'a été généré.

## Dettes et autres engagements



**100 %**  
Valeur de réalisation

**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).

En l'absence d'endettement bancaire et d'engagements immobiliers, il est de 0 % à la clôture de l'exercice.

### ▣ 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 30 septembre 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi.

Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), 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 AEW PARIS COMMERCES 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 €)

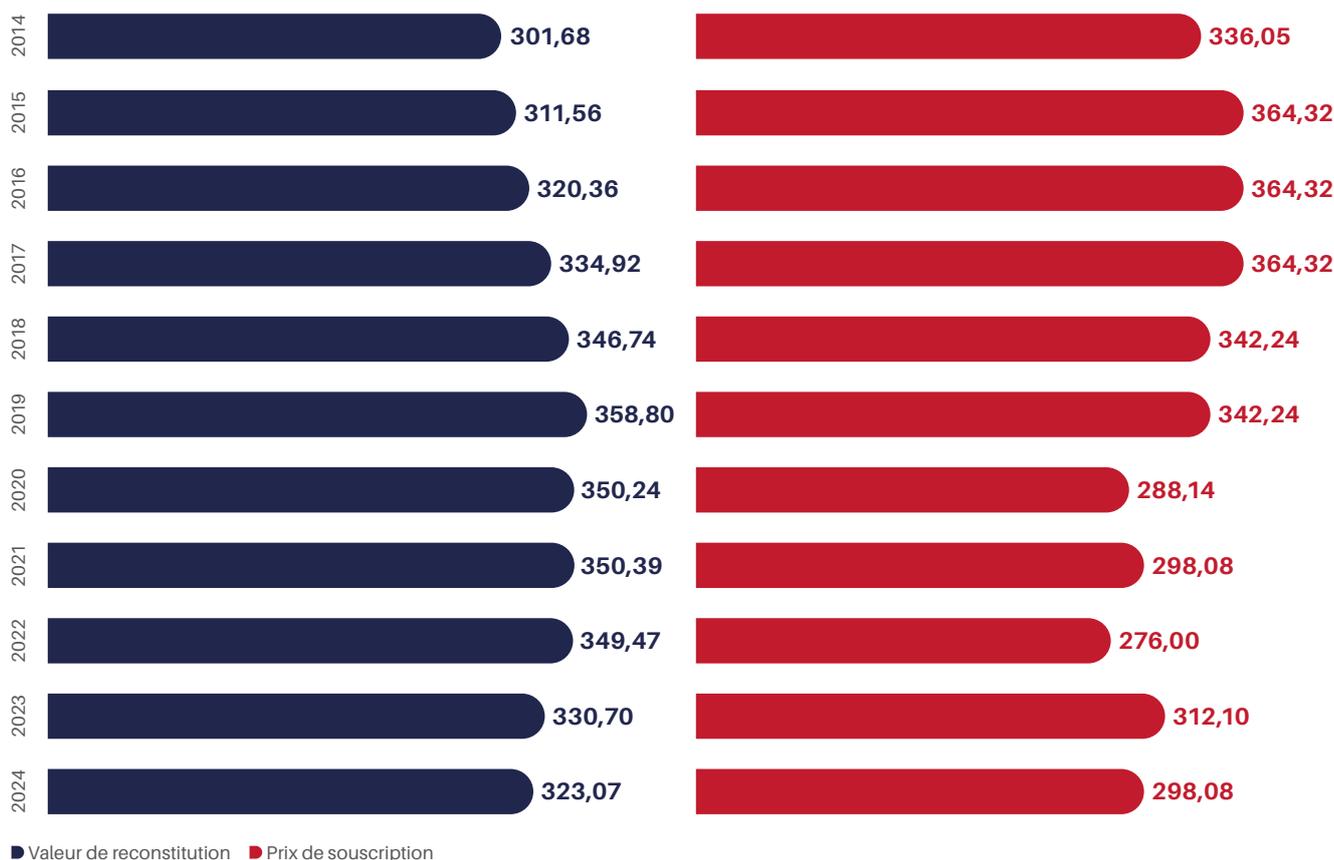
Coût historique des terrains et des constructions locatives	284 847 032
Valeur nette comptable	284 847 032
<b>Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)</b>	<b>330 518 000</b>

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	284 847 032	-	-
Provisions pour grosses réparations	-52 286	-	-
Autres éléments d'actifs	-1 068 832	-1 062 385	-1 062 385
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	330 518 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	355 264 862
Commission de souscription théorique	-	-	39 355 831
<b>Total global</b>	<b>283 725 914</b>	<b>329 455 615</b>	<b>393 558 308</b>
Nombre de parts	1 019 778	1 019 778	1 019 778
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>278,22</b>	<b>323,07</b>	<b>385,93</b>

Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (270,00 €) est inférieur de 16 % à la valeur de réalisation, qui s'établit à 323,07 € par part.

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (298,08 €) est inférieur de 23 % à la valeur de reconstitution, qui s'établit à 385,93 € par part.

## Évolution de la valeur de reconstitution et du prix de souscription au 31 décembre 2024 (en €/part sur 10 ans)



La Société de gestion a sélectionné la société SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargée 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 DE 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 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN %
Commerces	269 672 624	314 847 600	17 %	338 419 182	323 051 800	-2,5 %	314 847 600	322 381 800	-2,3 %
Commerces Bureaux	1 883 271	1 616 400	-14 %	1 737 630	1 625 200	-0,5 %	1 616 400	1 625 200	-0,5 %
Centres commerciaux	14 175 842	13 890 000	-2 %	14 931 750	13 737 500	1,1 %	13 890 000	13 737 500	1,1 %
Bureaux	100 000	164 000	64 %	176 300	162 000	1,2 %	164 000	162 000	1,2 %
<b>TOTAUX</b>	<b>285 831 737</b>	<b>330 518 000</b>	<b>16 %</b>	<b>355 264 862</b>	<b>338 576 500</b>	<b>-2,4 %</b>	<b>330 518 000</b>	<b>337 906 500</b>	<b>-2,2 %</b>

La valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) du patrimoine détenu s'établit à 330,52 M€ et enregistre une variation de -2,4 %, à comparer à une variation des valeurs bilantielles de -0,6 %.

À périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions réalisées), le patrimoine enregistre une contraction de -2,2 %, contenue par rapport à la tendance nationale.

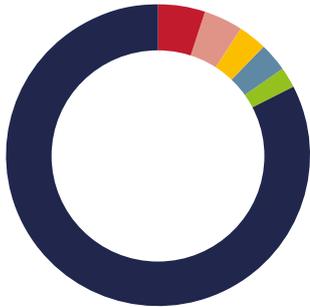
Les commerces pieds d'immeubles reculent de -2,3 % et les centres commerciaux de région parisienne progressent quant à eux de 1,1 %.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 16 % aux prix de revient.

## □ Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques :

- 5 actifs sur 250 représentent 17 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 1 actif représente 5 % de la valeur globale du patrimoine ;
- 1 actif représente 4 % de la valeur globale du patrimoine ;
- 2 actifs représentent chacun 3 % de la valeur globale du patrimoine ;
- 1 actif représente 2 % de la valeur globale du patrimoine ;
- 245 actifs représentent 83 % de la valeur du patrimoine.



- 81 %**  
Autres immeubles
- 5 %**  
125, bd Vincent Auriol  
Paris (13<sup>e</sup>)
- 4 %**  
7/11, avenue de Ternes  
Paris (17<sup>e</sup>)
- 3 %**  
Galerie commerciale  
Les Manèges  
10, av. du Général de Gaulle  
Versailles (78)
- 3 %**  
24, rue de Paris  
Joinville-le-Pont (94)
- 2 %**  
13, place d'Aligre  
Paris (12<sup>e</sup>)



## □ La gestion immobilière

Les loyers quittancés se sont élevés à 22 273 775 € contre 21 468 762 € l'exercice précédent, soit une augmentation de 4 % (+805 k€).

## □ Division des risques locatifs

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

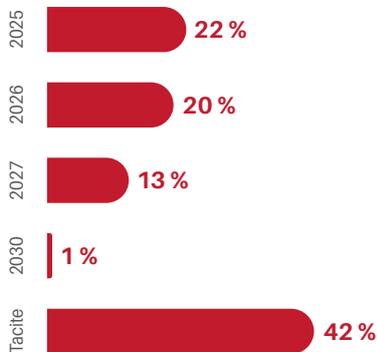


Au 31 décembre 2024, la SCPI AEW PARIS COMMERCES compte 349 baux (358 en 2023).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 334 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 baux les plus importants représentent globalement 26 % des loyers. Le principal locataire représente globalement 8 % des loyers, répartis toutefois sur 3 baux sur des sites différents.

### Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2024 :

- 42 % des loyers en cours sont relatifs à des baux en tacite reconduction durant l'exercice ;
- 43 % loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2025 et 2026 ;
- 15 % loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2027 et au-delà.

## Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



- 54 % Alimentation et restauration
- 6 % Culture, cadeaux, loisirs
- 11 % Beauté, hygiène, santé
- 10 % Services
- 14 % Équipement de la personne
- 5 % Équipement du ménage

Le patrimoine s'appuie sur un socle de loyers issus à 54 % du secteur alimentaire et de la restauration.

## □ 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 exclusion 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 PARIS COMMERCES s'établit à 95,30 % au quatrième trimestre 2024, en diminution par rapport au quatrième trimestre 2023 (96,00 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2024 ressort à 95,33 %, également en baisse par rapport à celui de l'année précédente (96,07 %).

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 92,02 % à la fin de l'exercice.

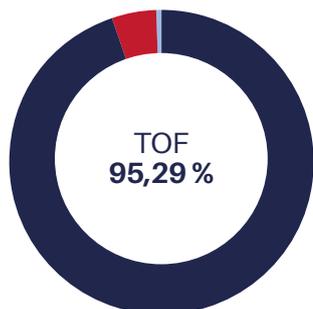
Le taux d'occupation physique moyen 2024 ressort à 91,58 % (90,15 % en 2023).

Le taux moyen d'encaissement des loyers 2024, calculés mi-janvier 2025, s'établit à 92 %.



## Décomposition des taux d'occupation financiers

1<sup>er</sup> trimestre 2024

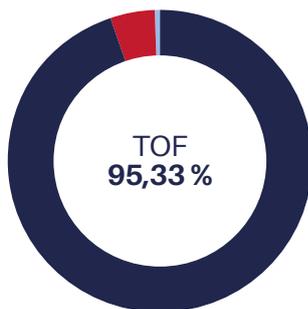


**94,91 %**  
Locaux occupés

**4,71 %**  
Vacance

**0,38 %**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

3<sup>e</sup> trimestre 2024



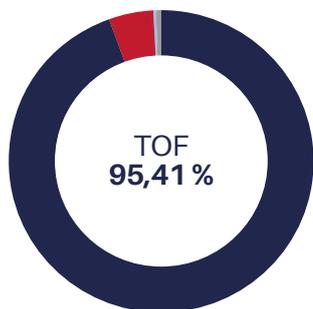
**94,92 %**  
Locaux occupés

**4,67 %**  
Vacance

**0,37 %**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

**0,04 %**  
Vacants en travaux ou sous promesse de vente

2<sup>e</sup> trimestre 2024



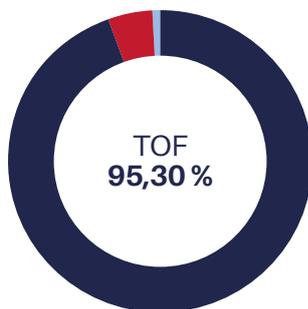
**94,58 %**  
Locaux occupés

**4,59 %**  
Vacance

**0,32 %**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

**0,51 %**  
Vacants en travaux ou sous promesse de vente

4<sup>e</sup> trimestre 2024

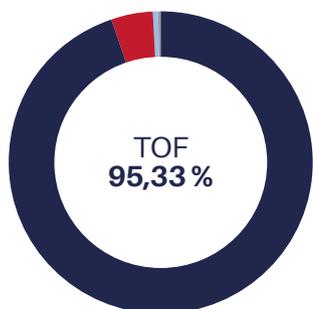


**94,61 %**  
Locaux occupés

**4,70 %**  
Vacance

**0,69 %**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

## Décomposition du TOF de l'année 2024



**94,75 %**  
Locaux occupés

**4,67 %**  
Vacance

**0,44 %**  
Franchises, remises

**0,14 %**  
Loyers potentiels sous promesse

## Évolution des taux d'occupation financiers<sup>(1)</sup> moyens annuels sur 5 ans



(1) 2020 : taux d'occupation moyen de l'année recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021 - périmètre ACTIPIERRE 3.  
2021 : taux d'occupation moyen de l'année recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021 - périmètre recalculé AEW PARIS COMMERCES.  
2022 et 2023 : taux d'occupation moyen de l'année d'AEW PARIS COMMERCES - méthodologie ASPIM 2021.

L'activité locative de l'année 2024 fait ressortir un solde net négatif de 973 m<sup>2</sup> entre les libérations (2 030 m<sup>2</sup>) et les relocations (1 057 m<sup>2</sup>).

Environ 5 400 m<sup>2</sup> (8 % de la surface totale) ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 1 057 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 2 070 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 2 275 m<sup>2</sup> de cessions d'actifs.

### □ Locations et libérations

Sur l'exercice, dix-sept boutiques ont été libérées, soit dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), soit suite à des congés donnés par les locataires. Ils représentent une surface totale de 2 030 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 959 k€.

Par ailleurs, au 31 décembre 2024, 4 locaux sont sous congés pour des libérations prévues aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2025. Ils représentent une surface totale de 644 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 561 k€.

Huit relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées. Au total, ces relocations ont porté sur 1 057 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 373 k€, représentant 94 % des loyers précédents.

Dans le cadre de ces négociations 131,1 k€ ont été perçus au titre des frais de rédaction et des indemnités diverses.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2024 s'établissent à 4 338 m<sup>2</sup> pondérés contre 5 555 m<sup>2</sup> en début d'année. Elles représentent une valeur locative de 1,2 M€ contre 885 k€ en 2023.

Ces surfaces sont concentrées sur cinq sites qui représentent près de 50 % de la vacance : Reims (1 lot), Courbevoie (3 lots), Versailles (2 lots), Châtellerauld (1 lot) et Saint-Germain-en-Laye (4 lots).

### □ Renouvellement de baux

Au total, durant l'année 2024, six baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 2 070 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 752 k€, représentant 94 % des loyers avant renouvellements.

Dans le cadre de ces négociations 13,5 k€ ont été perçus au titre des frais de rédaction.

### □ Cessions de baux

Trois cessions de fonds de commerce ont été signées durant l'exercice.

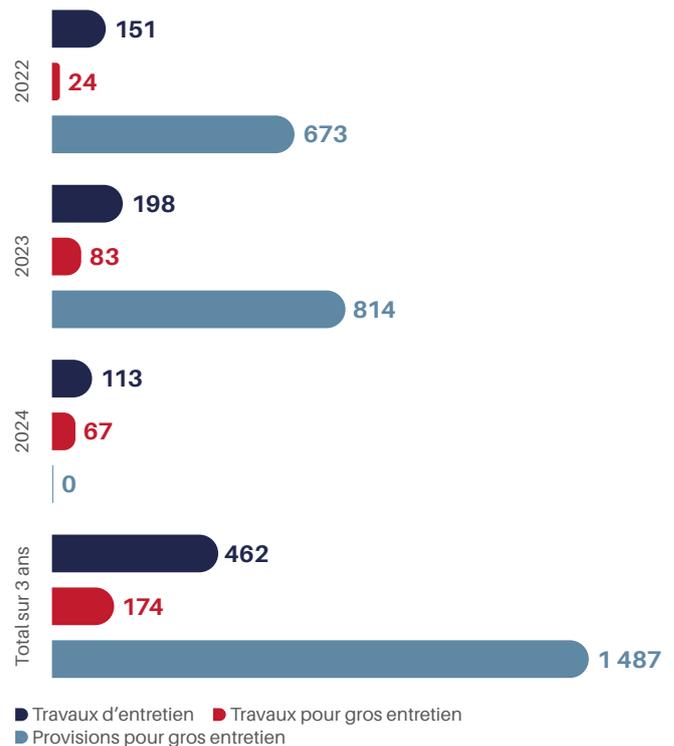
### □ Travaux

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 112 765 € en 2024 (197 884 € en 2023). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 3 derniers exercices à 154 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 52 287 €. Une reprise sur provision a également été passée pour 587 696 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2024 un montant total de 52 286 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2024, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 67 468 € (83 295 € en 2023). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 3 derniers exercices à 58 k€.

### Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



### □ Créances douteuses

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 1 252 002 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2024 est une charge de 482 571 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2024 s'élève à 2 352 161 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 4,79 % des loyers facturés (0,70 % au 31 décembre 2023).

### □ Procédures juridiques en cours

Au 31 décembre 2024, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de nouveau litige significatif. Les contentieux sont quasi intégralement concentrés sur 6 sites et sont provisionnés pour un montant total de 1,22 M€.

Par ailleurs, une somme de 985 k€ est portée en dépréciation exceptionnelle des immobilisations locatives, suite au sinistre (incendie) sur l'immeuble situé à Provins, et pour lequel 2 permis de construire (à l'identique) ont été refusés par la mairie. Les négociations sont en cours auprès de l'assureur pour le remboursement de la construction et pour l'indemnité compensatrice au titre des loyers non perçus.

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Dynamisé par la progression de +4 % des loyers facturés (+805 k€), le résultat de l'année s'élève à 18 862 451 €, en augmentation de 1,17 % par rapport au résultat de l'exercice 2023 (+218 k€) et de 0,2 % par rapport à 2022.

Parallèlement, dans un contexte de taux sécurisés qui sont restés positifs, les revenus financiers s'élèvent à 378 804 €, soit un résultat financier de +379 k€ contre +242 k€ en 2022 et -3 k€ en 2021.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 4,50 € au titre des trois premiers trimestres de l'exercice et à 4,71 € au titre du dernier trimestre 2024.

Au total, le montant distribué en 2024 s'établit à 18,21 € par part, en augmentation de 1 % par rapport à l'exercice précédent (18,00 €) et à son plus haut niveau depuis 2016.

La distribution 2024 est à rapprocher d'un résultat de 18,50 € par part. Le report à nouveau a en conséquence été conforté pour un montant total de 292 294 € (0,29 € par part).

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 7 089 083 €, soit 6,95 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 4,4 mois de dernière distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (294,40 € sur l'exercice), une variation négative de 3,59 % est observable par rapport au prix moyen de l'année 2023.

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 par la SCPI pour le compte de l'associé ;
- et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'exercice précédent.

## L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>er</sup> JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS <sup>(1)</sup>	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS <sup>(2)</sup>	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE <sup>(3)</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION EN % <sup>(4)</sup>	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2020	342,24	16,15	16,15	307,97	4,65 %	6,24
2021	288,14	16,80	16,80	298,67	5,46 %	6,32
2022	298,08	17,40	17,72	294,13	5,93 %	6,38
2023	276,00	18,00	18,00	305,36	6,12 %	6,66
<b>2024</b>	<b>312,10</b>	<b>18,21</b>	<b>18,21</b>	<b>294,40</b>	<b>5,96 %</b>	<b>6,95</b>

(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 par la SCPI pour le compte de l'associé.

(3) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

Consécutivement à la hausse du montant distribué en 2024 et à la hausse du prix d'achat moyen de la part sur l'exercice 2023, le taux de distribution 2024 d'AEW PARIS COMMERCES diminue à 5,96 % (6,12 % en 2023), mais demeure nettement supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerces (4,9 %).

## Composition du taux de distribution

### Taux de distribution 5,96 %



■ Distribution de résultat courant

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2024/prix acquéreur au 31 décembre 2024) s'établit à 6,19 %.

L'objectif 2025 prévoit une distribution similaire par part, soit un taux de distribution prévisionnel 2025 toujours sur la base du prix acquéreur au 31 décembre 2024 de 6,2 %.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'AEW PARIS COMMERCES, s'établissent à -2,77 % sur dix ans, 4,56 % sur quinze ans et 7,24 % sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2024 sur la base du prix d'exécution.

# LE MARCHÉ DES PARTS

## Le détail des augmentations de capital

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2020	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2021	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
Au 31/12/2022	Société fermée	1 019 778	155 516 145	299 948 055
Au 31/12/2023	Société fermée	1 019 778	155 516 145	299 947 955
<b>AU 31/12/2024</b>	<b>SOCIÉTÉ FERMÉE</b>	<b>1 019 778</b>	<b>155 516 145</b>	<b>299 947 955</b>

## L'évolution du capital

■ Date de création : 5 mars 1991 ■ Capital initial : 153 000 € ■ Nominal de la part : 152,50 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>
2020	65 501 190	-	429 516	2 613	-	288,14
2021	65 501 190	-	429 516	2 641	-	298,08
2022	155 516 145	-	1 019 778	6 381	-	276,00
2023	155 516 145	-	1 019 778	6 367	-	312,10
<b>2024</b>	<b>155 516 145</b>	<b>-</b>	<b>1 019 778</b>	<b>6 383</b>	<b>-</b>	<b>298,08</b>

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Le capital est réparti entre 6 383 associés et est détenu à hauteur de 76 % par des personnes physiques et de 24 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurances et investisseurs institutionnels est de l'ordre de 16 %.

Le plus gros porteur de parts détient 6,86 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 43 000 € (160 parts) au dernier prix d'exécution.



## □ L'activité du marché secondaire

Sur l'ensemble de l'année 2024, le marché secondaire organisé d'AEW PARIS COMMERCES a été marqué par une forte contraction des volumes et montants échangés : 11 371 parts représentant 3 347 660 € contre 27 772 parts représentant 8 480 510 € en 2023, soit des diminutions respectives de -59 % et de -61 %. La variation en montant est un peu plus accentuée, le prix moyen des transactions (294,40 €) ayant évolué négativement durant la période.

La baisse du nombre de parts échangées est la conséquence d'une forte contraction de la demande. Si le nombre de parts mises en vente a augmenté de 34 % entre 2023 et 2024 (de 53 562 parts à 71 934), la demande de parts s'est contractée de 74 % entre les mêmes périodes (de 49 147 à 12 764).

Ainsi, le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 1,8 sur l'année 2024 (1 part à l'achat pour 1,8 à la vente). Ce rapport présentant un relatif déséquilibre se traduit par un prix d'exécution qui s'établit en fin de période à 270,00 € (298,08 € prix acquéreur), en baisse de -11 % par rapport à décembre 2023.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eu égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

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, fixe dans le cas d'AEW PARIS COMMERCES, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de -16 % avec la valeur de réalisation 2024 (323,07 € par part). Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de -23 % par rapport à la valeur de reconstitution 2024 (385,93 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice reste très modéré à 3 914, soit 0,37 % des parts (0,1 % fin 2023), à comparer à une moyenne nationale à 2,7 %.

Le marché secondaire organisé d'AEW PARIS COMMERCES présente un taux de rotation de parts de 1,1 % (2,8 % en 2023).

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 492 parts ont été échangées (2 transactions) pour un montant total hors droits de 136 080 €, soit 276,59 € par part en moyenne.

## L'évolution des conditions de cessions

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>er</sup> JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS <sup>(1)</sup>	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT
2020	2 762	0,64 %	6 307	35 009
2021	8 808	2,05 %	562	115 391
2022	6 556	1,53 %	9 087	97 204
2023	28 347	2,78 %	1 033	24 154
<b>2024</b>	<b>11 863</b>	<b>1,16 %</b>	<b>3 796</b>	<b>157 159</b>

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

## 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 <sup>(1)</sup> 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2023
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	285 442 217	330 518 000	287 347 095	338 576 500
Immobilisations en cours	389 519	0	157 290	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-984 705		0	
Gros entretien	-52 286		-1 087 695	
<b>Total I : Placements immobiliers</b>	<b>284 794 746</b>	<b>330 518 000</b>	<b>286 416 691</b>	<b>338 576 500</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total II : Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	398 884	398 884	388 181	388 181
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	5 707 418	5 707 418	3 853 231	3 853 231
Autres créances	15 825 243	15 825 243	18 604 306	18 604 306
Provisions pour dépréciation des créances	-2 352 161	-2 352 161	-1 869 589	-1 869 589
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	5 973 319	5 979 766	6 496 329	6 499 795
Autres disponibilités	7 581 230	7 581 230	4 778 752	4 778 752
<b>Total III</b>	<b>33 133 935</b>	<b>33 140 381</b>	<b>32 251 211</b>	<b>32 254 677</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-1 221 403</b>	<b>-1 221 403</b>	<b>-1 023 633</b>	<b>-1 023 633</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-6 005 674	-6 005 674	-5 823 007	-5 823 007
Dettes d'exploitation	-26 984 833	-26 984 833	-26 763 752	-26 763 752
<b>Total IV</b>	<b>-34 211 910</b>	<b>-34 211 910</b>	<b>-33 610 392</b>	<b>-33 610 392</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	9 143	9 143	10 742	10 742
Produits constatés d'avance	0	0	5 479	5 479
<b>Total V</b>	<b>9 143</b>	<b>9 143</b>	<b>16 221</b>	<b>16 221</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>283 725 914</b>		<b>285 073 731</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(2)</sup></b>		<b>329 455 615</b>		<b>337 237 006</b>

(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
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	155 516 145		0	155 516 145
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	144 431 810		0	144 431 810
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-32 492 678		0	-32 492 678
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0		-984 705	-984 705
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	10 821 666		-655 407	10 166 259
Report à nouveau	6 508 787	288 001	0	6 796 789
Résultat de l'exercice	18 644 005	-18 644 005	18 862 451	18 862 451
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-18 356 004	18 356 004	-18 570 157	-18 570 157
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>285 073 731</b>	<b>0</b>	<b>-1 347 817</b>	<b>283 725 914</b>

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



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

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024 31/12/2024	EXERCICE 2023 31/12/2023
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	22 273 775	21 468 762
Charges facturées	4 089 064	2 311 118
Produits annexes	833 793	650 061
Reprises de provisions pour gros entretien	587 696	690 592
Reprises de provisions pour créances douteuses	769 431	571 559
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>28 553 759</b>	<b>25 692 092</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-4 089 064	-2 311 118
Travaux de gros entretien	-67 468	-83 295
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-112 765	-197 884
Dotations aux provisions pour gros entretien	-52 287	-813 856
Autres charges immobilières	-2 366 132	-1 152 432
Dépréciation des créances douteuses	-1 252 002	-438 645
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>-7 939 718</b>	<b>-4 997 230</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>20 614 041</b>	<b>20 694 862</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	246 473	44 133
Transferts de charges d'exploitation	43 097	0
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>289 571</b>	<b>44 133</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-1 663 610	-1 735 216
Charges d'exploitation de la société	-270 631	-241 360
Diverses charges d'exploitation	-43 538	-35 002
Dotations aux provisions d'exploitation	-444 243	-324 437
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-2 422 022</b>	<b>-2 336 014</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-2 132 451</b>	<b>-2 291 881</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	378 804	239 524
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>378 804</b>	<b>239 524</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	0	2 000
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>378 804</b>	<b>241 524</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>6 248</b>	<b>-500</b>
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>6 248</b>	<b>-500</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-4 190</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>2 058</b>	<b>-500</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>18 862 451</b>	<b>18 644 005</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## □ Règles et méthodes comptables

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.

## □ Faits significatifs de l'exercice

L'actif situé au 922/923, route d'Orléans, 42260 La Chaussée-Saint-Victor a été cédé le 28 juin 2024 pour un prix de cession de 366 400 €. La cession a dégagé une moins-value de 552 992 €.

L'actif situé au 113, avenue de Clichy, 75017 Paris a été cédé le 5 juillet 2024 pour un prix de cession de 350 000 €. La cession a dégagé une plus-value de 147 010 €.

L'actif situé au 3, rue Tournon, 75006 Paris a été cédé le 6 septembre 2024 pour un prix de cession de 300 000 €. La cession a dégagé une moins-value de 51 794 €.

Une provision pour dépréciation d'un montant de 984 704,50 € a été constatée en 2024. Cela fait suite aux sinistres sur l'immeuble situé à Provins et pour lequel 2 permis de construire (à l'identique) ont été refusés par la mairie.

Les négociations sont en cours auprès de l'assureur pour le remboursement de la construction et pour l'indemnité compensatrice au titre des loyers non perçus.

## □ 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 + frais et accessoires. Les immobilisations locatives apportées lors d'opérations de restructuration (fusions, etc.) sont comptabilisées à leur valeur d'apport. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

## □ Méthodes retenues pour la valorisation des expertises

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.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la Société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux 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.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, 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.

## □ 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.

### 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, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

### Gestion locative

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les commissions de gestion s'élèvent à 8,20 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

### Créances locatives

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

$$DP = AL + AC + (FP - DG)$$

- 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

Au cas particulier des locataires partis ou en procédures collectives (liquidation ou redressement judiciaire), la provision pour dépréciation est déterminée en retenant une imputation du dépôt de garantie à 100 %.

## 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 PARIS COMMERCES 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

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement en capitaux propres.

## Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées selon la méthode des coûts historiques. La valeur estimée des VMP est déterminée à leur valorisation à la date de clôture. La valeur brute des titres cédés est déterminée suivant la méthode FIFO.

## 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 6 059 € sur l'exercice.

## Événements post-clôture

Néant.

### 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	287 347 095	223 832	2 128 710	285 442 217
Immobilisations en cours	157 290	442 710	210 482	389 519
<b>TOTAL</b>	<b>287 504 385</b>	<b>666 542</b>	<b>2 339 191</b>	<b>285 831 736</b>

### 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	388 181			398 884
Dépôts et cautionnements versés	388 181	10 703		398 884
<b>TOTAL</b>	<b>388 181</b>	<b>10 703</b>	<b>0</b>	<b>398 884</b>

### Immobilisations en cours au 31 décembre 2024 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2024	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2024
Immobilisations en cours de construction	157 290	442 710	210 482	389 519
<b>TOTAL</b>	<b>157 290</b>	<b>442 710</b>	<b>210 482</b>	<b>389 519</b>

## 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.

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

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

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.

ADRESSE	ZONE GÉOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	SURFACES TOTALES EN M <sup>2</sup>	ANNÉE D'ACQUISITION	
Paris	75001 4, rue Pierre Lescot	P	275	1993
Paris	75001 5, rue de Montorgueil	P	104	1994
Paris	75001 342, rue Saint-Honoré	P	74	1995
Paris	75001 22, rue des Halles	P	118	2004
Paris	75001 1, rue de Turbigo	P	320	1985
Paris	75001 16, rue du Roule	P	155	1989
Paris	75001 14, rue des Halles	P	52	1989
Paris	75001 77, rue Rambuteau	P	262	1990
Paris	75001 7, rue de la Cossonnerie	P	96	1990
Paris	75002 60, rue de Montorgueil	P	80	1992
Paris	75002 21/23, rue Marie Stuart	P	25	1994
Paris	75002 39, rue de Cléry	P	59	2005
Paris	75002 135, rue Montmartre	P	90	1990
Paris	75002 20, rue Saint-Augustin	P	252	2018
Paris	75003 99, rue Vieille du Temple	P	94	2012
Paris	75003 Quartier de l'Horloge 166/176, rue Saint-Martin	P	364	1986
Paris	75003 165, rue du Temple	P	120	2017
Paris	75003 7, rue de Bretagne	P	77	1988
Paris	75004 51, rue des Francs Bourgeois	P	55	1991
Paris	75004 27, rue Quincampoix	P	135	1992
Paris	75004 32, rue des Rosiers	P	46	1992
Paris	75004 48, rue Saint-Antoine	P	35	1993
Paris	75004 29, rue des Rosiers	P	213	1995
Paris	75004 54, rue des Archives	P	47	1987
Paris	75004 14, rue de Birague	P	25	1987
Paris	75004 107, rue Saint-Antoine	P	42	1991
Paris	75005 210, rue Saint-Jacques	P	59	1991
Paris	75005 21, rue Soufflot	P	67	1992
Paris	75005 7, rue Claude Bernard	P	56	1995
Paris	75005 16/20, rue Mouffetard	P	272	1996
Paris	75005 20, rue Mouffetard	P	197	1996
Paris	75005 134, rue Mouffetard	P	34	1989
Paris	75005 73, rue Monge	P	21	1985
Paris	75005 73, quai de la Tournelle	P	30	1987
Paris	75005 3, rue du Pot-de-Fer	P	81	1989
Paris	75005 17, rue du Petit Pont	P	40	1990
Paris	75005 1, rue de la Bûcherie	P	102	1990
Paris	75006 35, rue Saint-André des Arts	P	39	1992
Paris	75006 169, boulevard Saint-Germain	P	209	2007
Paris	75006 3, rue de Tournon	P	41	2018
Paris	75006 11/13, rue de Tournon	P	135	2017
Paris	75006 25, rue Dauphine	P	110	1985

(1) P : Paris - RP : Région Parisienne - PR : Province.

TAUX DE RENTABILITÉ À L'ORIGINE EN %	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
9,00 %	1 029 031		1 029 031	1 029 031
9,49 %	481 551	25 882	507 433	506 483
9,98 %	396 367	3 520	399 888	396 367
8,51 %	430 000		430 000	430 000
10,07 %	2 650 000		2 650 000	2 650 000
9,08 %	1 000 000	950	1 000 950	1 000 950
9,58 %	570 000		570 000	570 000
9,01 %	2 400 000		2 400 000	2 400 000
10,37 %	1 790 000		1 790 000	1 790 000
9,00 %	373 426	29 278	402 704	402 704
11,86 %	128 736	34 269	163 005	163 005
9,44 %	218 400		218 400	218 400
12,00 %	790 000	250	790 250	790 250
3,71 %	1 950 000		1 950 000	1 950 000
5,26 %	1 575 000		1 575 000	1 575 000
10,24 %	2 260 000	2 750	2 262 750	2 262 750
3,05 %	1 150 000		1 150 000	1 150 000
9,27 %	660 000		660 000	660 000
9,10 %	301 239		301 239	301 239
9,25 %	658 814		658 814	658 814
9,00 %	335 388		335 388	335 388
10,00 %	234 771	850	235 621	235 621
9,17 %	395 148	20 387	415 535	405 342
10,71 %	820 000		820 000	820 000
10,82 %	460 000		460 000	460 000
9,13 %	1 200 000	8 419	1 208 419	1 208 419
10,74 %	274 408		274 408	274 408
9,11 %	365 878	1 600	367 478	367 478
9,58 %	187 207	450	187 657	187 657
9,52 %	914 896		914 896	914 896
9,28 %	1 760 000		1 760 000	1 760 000
9,32 %	680 000		680 000	680 000
11,11 %	310 000		310 000	310 000
10,53 %	460 000		460 000	460 000
9,22 %	770 000		770 000	770 000
10,48 %	670 000		670 000	670 000
9,00 %	1 150 000		1 150 000	1 150 000
9,51 %	320 143		320 143	320 143
5,47 %	2 496 000	850	2 496 850	2 496 850
3,80 %	584 811		584 811	919 800
3,81 %	2 145 458		2 145 458	2 145 458
10,00 %	1 000 000		1 000 000	1 000 000

ADRESSE	ZONE GÉOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	SURFACES TOTALES EN M <sup>2</sup>	ANNÉE D'ACQUISITION	
Paris	75006 70, rue Mazarine	P	72	1985
Paris	75006 107, rue de Rennes	P	62	2017
Paris	75006 18, rue de Buci	P	92	1989
Paris	75007 29, avenue de la Motte-Picquet	P	68	1993
Paris	75007 117, rue Saint-Dominique	P	47	1994
Paris	75007 49, rue de Verneuil	P	41	1984
Paris	75007 192, rue de Grenelle	P	91	1985
Paris	75007 53 bis, rue Cler	P	71	1986
Paris	75007 147, rue Saint-Dominique	P	47	1989
Paris	75008 238, rue du Faubourg Saint-Honoré	P	100	2017
Paris	75008 58, rue des Mathurins	P	41	1991
Paris	75008 56, rue de Babylone	P	37	1992
Paris	75008 6, place de la Madeleine	P	223	2009
Paris	75009 11, rue des Martyrs	P	71	1994
Paris	75009 53, rue des Martyrs	P	32	1992
Paris	75009 53, rue des Martyrs	P	63	1986
Paris	75009 7, rue Cadet	P	84	1994
Paris	75009 72, rue Rochechouart - Lot 127	P	38	2007
Paris	75009 72, rue Rochechouart - Lot 5	P	54	2007
Paris	75009 82, rue Rochechouart	P	38	1990
Paris	75009 13, rue Saint-Lazare	P	79	1991
Paris	75010 10, rue du Château-Landon	P	50	1987
Paris	75010 19, rue Cail	P	141	1987
Paris	75010 231 bis, rue Lafayette	P	176	1989
Paris	75010 66, rue du Faubourg Saint-Denis	P	123	1989
Paris	75010 3, rue des Petites Écuries	P	139	1991
Paris	75010 28, boulevard Saint-Denis	P	93	1991
Paris	75010 218, rue du Faubourg Saint-Martin	P	124	1991
Paris	75011 95, rue du Faubourg du Temple	P	123	1992
Paris	75011 19, rue de la Roquette	P	119	1992
Paris	75011 34, rue du Faubourg du Temple	P	75	1992
Paris	75011 10, avenue de la République	P	84	2005
Paris	75011 181, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	77	1988
Paris	75011 193, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	92	1987
Paris	75011 21, rue de la Roquette	P	53	1989
Paris	75011 112, rue de la Roquette	P	81	1990
Paris	75011 109, boulevard Richard Lenoir	P	49	2007
Paris	75012 4, rue du Rendez-Vous	P	161	1995
Paris	75012 217, avenue Daumesnil	P	50	1995
Paris	75012 13, place d'Aligre	P	2 429	2010
Paris	75012 246, rue de Charenton	P	47	1990
Paris	75012 268, rue de Charenton	P	128	1990
Paris	75013 125, boulevard Vincent Auriol	P	4 916	2010
Paris	75013 223, rue de Tolbiac	P	68	1992
Paris	75014 120, avenue du Général Leclerc	P	138	1994
Paris	75014 23, rue Daguerre	P	108	1994
Paris	75014 17/19, rue Boulard	P	64	1994
Paris	75014 21/23, rue du Départ 16/18, rue d'Odessa	P	190	1984
Paris	75014 2/20, rue de l'Ouest	P	922	1985

(1) P : Paris - RP : Région Parisienne - PR : Province.

TAUX DE RENTABILITÉ À L'ORIGINE EN %	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
10,43 %	1 050 000		1 050 000	1 050 000
3,62 %	1 150 000		1 150 000	1 150 000
9,23 %	1 680 000		1 680 000	1 680 000
10,29 %	259 163	1 400	260 563	260 563
9,06 %	259 163	5 850	265 013	265 013
10,58 %	289 000		289 000	289 000
10,70 %	1 320 000		1 320 000	1 320 000
10,19 %	1 870 000		1 870 000	1 870 000
9,00 %	820 000		820 000	820 000
3,49 %	1 580 320		1 580 320	1 580 320
9,07 %	520 000		520 000	520 000
11,64 %	350 000		350 000	350 000
6,62 %	2 400 000	13 092	2 413 092	2 413 092
9,56 %	1 060 000		1 060 000	1 060 000
9,50 %	274 408	14 975	289 384	289 384
10,44 %	920 000		920 000	920 000
10,58 %	228 674		228 674	228 674
6,00 %	147 000		147 000	147 000
6,01 %	224 000		224 000	224 000
10,00 %	219 000		219 000	219 000
9,00 %	710 000		710 000	710 000
10,87 %	210 000		210 000	210 000
10,89 %	560 000		560 000	560 000
9,43 %	630 000		630 000	630 000
9,73 %	790 000		790 000	790 000
10,74 %	740 000		740 000	740 000
9,29 %	1 140 000		1 140 000	1 140 000
9,25 %	770 000		770 000	770 000
9,20 %	404 829	1 600	406 429	406 429
9,09 %	422 230	5 209	427 439	427 439
9,00 %	350 682	850	351 532	351 532
9,42 %	309 750		309 750	309 750
9,34 %	660 000		660 000	660 000
10,63 %	860 000		860 000	860 000
9,00 %	770 000	1 800	771 800	771 800
9,79 %	660 000		660 000	660 000
7,10 %	380 000		380 000	380 000
9,53 %	454 145	11 524	465 669	464 469
10,36 %	213 429	450	213 879	213 879
5,75 %	9 020 000		9 020 000	9 020 000
9,34 %	222 000		222 000	222 000
9,01 %	600 000	1 750	601 750	601 750
5,50 %	16 940 000	28 484	16 968 484	16 968 484
10,22 %	392 099	1 300	393 399	393 399
9,20 %	853 715		853 715	853 715
10,22 %	378 226	1 200	379 426	379 426
10,00 %	193 305	1 200	194 505	193 305
10,54 %	990 000	8 337	998 337	998 337
10,00 %	4 900 000	71 212	4 971 212	4 900 000

ADRESSE	ZONE GÉOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	SURFACES TOTALES EN M <sup>2</sup>	ANNÉE D'ACQUISITION	
Paris	75014 44, rue Raymond Losserand	P	71	1989
Paris	75014 12, avenue Jean Moulin	P	88	1990
Paris	75014 34, rue Delambre	P	91	1990
Paris	75014 15, rue Daguerre	P	31	1991
Paris	75015 49, rue Cambronne	P	58	1992
Paris	75015 401, rue Vaugirard	P	26	1994
Paris	75015 52, boulevard Pasteur	P	69	1995
Paris	75015 44, rue du Commerce	P	33	1995
Paris	75015 21, rue Lecourbe 2, rue Ernest Renan	P	121	2001
Paris	75015 175, rue Saint-Charles	P	140	2004
Paris	75015 330, rue Lecourbe	P	70	1987
Paris	75015 57, rue Vouillé	P	134	2007
Paris	75015 228, rue de Vaugirard	P	88	1988
Paris	75015 86, rue de Cambronne	P	113	1989
Paris	75016 3, rue Gustave Courbet	P	47	1992
Paris	75016 41/49, rue de Passy	P	48	1993
Paris	75016 11, rue La Marois	P	84	1995
Paris	75016 71, avenue Victor Hugo	P	137	1985
Paris	75016 82, avenue Victor Hugo	P	238	1995
Paris	75016 115, avenue Victor Hugo	P	187	1985
Paris	75016 148, avenue Victor Hugo	P	275	2014
Paris	75016 17, rue de Chaillot	P	40	1985
Paris	75016 102, rue Boileau	P	258	1986
Paris	75016 75, rue de Passy	P	56	2009
Paris	75016 77, rue de Passy	P	181	1988
Paris	75016 78, rue de la Pompe	P	73	1989
Paris	75016 64, rue de la Pompe	P	61	1990
Paris	75016 119, rue de la Pompe	P	91	1994
Paris	75017 7, rue Bayen	P	141	1992
Paris	75017 70, rue de Lévis	P	47	1992
Paris	75017 26, rue des Moines	P	92	1993
Paris	75017 113, avenue de Clichy	P	42	1995
Paris	75017 39, rue des Acacias	P	42	1995
Paris	75017 7/11, avenue des Ternes	P	533	1982
Paris	75017 55, rue de Prony	P	172	1985
Paris	75017 88, rue Pierre Demours	P	77	1986
Paris	75017 88, boulevard des Batignolles	P	247	1986
Paris	75017 18, avenue Mac Mahon	P	56	1986
Paris	75017 14, rue des Moines	P	60	1987
Paris	75017 53, rue Legendre	P	34	1987
Paris	75017 17, rue de la Terrasse	P	84	2001
Paris	75017 45, rue des Dames	P	29	1987
Paris	75017 3, avenue de Villiers	P	82	1988
Paris	75017 15, rue des Dames	P	73	1989
Paris	75017 62, rue de Levis	P	44	1989
Paris	75017 31, rue Legendre	P	122	1991
Paris	75017 95, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	423	2008
Paris	75017 70, avenue de Clichy	P	137	1991
Paris	75017 71, avenue de Clichy	P	106	1989

(1) P : Paris - RP : Région Parisienne - PR : Province.

TAUX DE RENTABILITÉ À L'ORIGINE EN %	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
9,00 %	420 000		420 000	420 000
9,64 %	620 000		620 000	620 000
9,18 %	970 000		970 000	970 000
11,22 %	960 000	1 200	961 200	961 200
9,17 %	201 232	950	202 182	202 182
9,05 %	143 265	450	143 715	143 715
10,05 %	106 714	6 290	113 004	111 804
9,77 %	239 345	1 400	240 745	240 745
9,04 %	411 612		411 612	411 612
8,81 %	422 470		422 470	422 470
11,02 %	310 000		310 000	310 000
6,74 %	550 000		550 000	550 000
9,25 %	870 000		870 000	870 000
9,60 %	1 060 000		1 060 000	1 060 000
9,00 %	370 893		370 893	370 893
9,00 %	609 796		609 796	609 796
9,62 %	245 443	2 350	247 793	246 843
10,14 %	1 350 000		1 350 000	1 350 000
9,31 %	1 431 344	4 600	1 435 944	1 435 944
10,04 %	3 450 000		3 450 000	3 450 000
5,00 %	4 530 000		4 530 000	4 530 000
10,07 %	240 000		240 000	240 000
10,58 %	1 210 000		1 210 000	1 210 000
6,53 %	3 250 000		3 250 000	3 250 000
9,56 %	4 710 000		4 710 000	4 710 000
9,25 %	830 000		830 000	830 000
9,24 %	720 000		720 000	720 000
9,47 %	411 612	1 900	413 512	412 562
9,21 %	608 846	6 658	615 505	614 555
9,89 %	281 460	950	282 410	282 410
8,96 %	156 260		156 260	156 260
9,47 %	-	-	-	184 789
9,68 %	167 694		167 694	167 694
10,33 %	17 430 000	27 777	17 457 777	17 430 000
11,28 %	1 330 000	3 966	1 333 966	1 353 370
11,10 %	830 000		830 000	830 000
10,74 %	1 660 000		1 660 000	1 660 000
9,00 %	630 000		630 000	630 000
10,93 %	450 000		450 000	450 000
10,54 %	169 000		169 000	169 000
8,60 %	940 000		940 000	940 000
9,07 %	210 000		210 000	210 000
9,57 %	1 250 000		1 250 000	1 250 000
9,43 %	460 000		460 000	460 000
9,78 %	790 000		790 000	790 000
9,74 %	900 000		900 000	900 000
5,80 %	6 060 000		6 060 000	6 060 000
9,24 %	1 370 000	1 600	1 371 600	1 371 600
10,03 %	790 000		790 000	790 000

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	SURFACES TOTALES EN M <sup>2</sup>	ANNÉE D'ACQUISITION
Paris	75018	19, rue Lepic	P	88	1991
Paris	75018	2, rue d'Orsel	P	189	2014
Paris	75018	5, rue de Clignancourt	P	324	2014
Paris	75018	45, rue Marx Dormoy	P	70	1990
Paris	75018	61, rue Marx Dormoy	P	275	1988
Paris	75018	15, rue Caulaincourt	P	47	1987
Paris	75018	24, rue du Poteau	P	35	1989
Paris	75018	5, rue Norvins	P	71	1989
Paris	75018	35, avenue de Clichy	P	130	1990
Paris	75018	50, avenue de Clichy	P	66	1990
Paris	75018	52, avenue de Clichy	P	65	1990
Paris	75018	40, boulevard d'Ornano	P	105	1990
Paris	75018	96, rue Ordener	P	75	1990
Paris	75018	36, rue Lepic	P	181	2007
Paris	75019	53, rue de Belleville	P	53	1987
Paris	75019	107, rue de Belleville	P	71	1994
Paris	75019	46, rue d'Archereau	P	218	1990
Paris	75020	26, rue de Ménilmontant	P	122	1988
Meaux	77100	71, avenue de la Victoire	RP	456	1995
Mareuil-les-Meaux	77100	79, rue des Montaubans	RP	741	2004
Provins	77160	Route de Champbenoist	RP	1 081	1994
Dammarie-les-Lys	77190	775, avenue Jean Jaurès	RP	1 468	1990
Fontainebleau	77300	3, rue des Pins	RP	67	1990
Versailles	78000	4, esplanade Grand Siècle	RP	56	2008
Saint-Germain-en-Laye	78100	10, rue de Poissy	RP	69	1993
Saint-Germain-en-Laye	78100	60, rue de Poissy	RP	57	1993
Saint-Germain-en-Laye	78100	80, rue de Poissy	RP	30	1995
Saint-Germain-en-Laye	78100	16, rue de Pologne	RP	55	1993
Saint-Germain-en-Laye	78100	11, rue de la Salle	RP	34	2019
Saint-Germain-en-Laye	78100	15, rue de la Salle	RP	117	2019
Saint-Germain-en-Laye	78100	19, rue de la Salle	RP	110	2019
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain	RP	159	2003
Saint-Germain-en-Laye	78100	2, rue de Paris	RP	69	2010
Le Vésinet	78110	23, rue du Maréchal Foch	RP	127	1983
Le Vésinet	78110	1, place de l'église	RP	216	1984
Mantes-la-Jolie	78200	108, rue Maurice Braunstein	RP	205	1994
Buchelay	78200	9, rue de l'Aveyron	RP	506	1995
Carrières-sous-Poissy	78955	5-26, rue Claude Monet	RP	1 219	1995
Évry	91000	5, boulevard de l'Europe	RP	541	1991
Draveil	91210	323, avenue Henri Barbusse	RP	1 243	1993
Nanterre	92000	39, avenue Henri Barbusse	RP	138	1987
Boulogne-Billancourt	92100	131 bis, boulevard Jean Jaurès	RP	106	1992
Boulogne-Billancourt	92100	174, boulevard Jean Jaurès	RP	85	1995
Boulogne-Billancourt	92100	54, avenue Édouard Vaillant	RP	75	2007
Boulogne-Billancourt	92100	100, avenue Édouard Vaillant	RP	286	1995
Boulogne-Billancourt	92100	128, boulevard Jean Jaurès	RP	79	1989
Boulogne-Billancourt	92100	133, boulevard Jean Jaurès	RP	120	1989
Clichy	92110	49, boulevard Jean Jaurès	RP	81	1989
Montrouge	92120	61, avenue de la République	RP	160	1995

(1) P : Paris - RP : Région Parisienne - PR : Province.

TAUX DE RENTABILITÉ À L'ORIGINE EN %	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
9,00 %	355 474	4 550	360 024	360 024
5,50 %	1 110 180	450	1 110 630	1 110 630
4,70 %	1 210 840	450	1 211 290	1 211 290
10,50 %	590 000		590 000	590 000
10,54 %	1 020 000		1 020 000	1 020 000
10,58 %	370 000		370 000	370 000
10,01 %	490 000		490 000	490 000
10,07 %	2 850 000		2 850 000	2 850 000
9,99 %	1 040 000	6 371	1 046 371	1 046 371
9,09 %	680 000		680 000	680 000
9,09 %	680 000		680 000	680 000
9,00 %	380 000		380 000	380 000
9,28 %	700 000	1 200	701 200	701 200
5,21 %	2 110 000		2 110 000	2 110 000
10,56 %	300 000		300 000	300 000
10,16 %	274 408	450	274 858	274 858
9,00 %	1 100 000		1 100 000	1 100 000
10,64 %	550 000		550 000	550 000
10,32 %	1 049 611	-1 634	1 047 977	1 047 977
9,02 %	942 362		942 362	942 362
11,00 %	1 344 705		1 344 705	1 344 705
9,73 %	1 700 000	19 323	1 719 323	1 719 323
10,61 %	336 000		336 000	336 000
7,11 %	330 000	450	330 450	330 450
9,00 %	487 837		487 837	487 837
9,85 %	243 918	450	244 368	244 368
11,69 %	65 553	450	66 003	66 003
10,00 %	173 792	450	174 242	174 242
5,85 %	787 500	33 511	821 011	821 011
4,32 %	1 580 250		1 580 250	1 580 250
4,08 %	1 517 250		1 517 250	1 517 250
12,60 %	420 000		420 000	420 000
6,30 %	1 080 000		1 080 000	1 080 000
11,00 %	450 000		450 000	450 000
10,00 %	990 000		990 000	990 000
11,44 %	144 827	450	145 277	145 277
10,32 %	935 732	450	936 182	936 182
10,50 %	1 301 800	35 670	1 337 470	1 331 520
9,00 %	740 000	-3 216	736 784	736 784
11,00 %	1 199 449		1 199 449	1 199 449
9,74 %	270 000		270 000	270 000
9,00 %	307 372		307 372	307 372
9,07 %	312 520		312 520	312 520
6,94 %	490 000		490 000	490 000
8,58 %	550 341		550 341	550 341
9,10 %	1 380 000		1 380 000	1 380 000
8,98 %	1 380 000	1 200	1 381 200	1 381 200
9,34 %	530 000		530 000	530 000
9,45 %	170 743	800	171 543	171 543

ADRESSE	ZONE GÉOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	SURFACES TOTALES EN M <sup>2</sup>	ANNÉE D'ACQUISITION	
Montrouge	92120 1, rue Louis Rolland 82, avenue A. Briand	RP	396	1987
Montrouge	92120 86/94, avenue Aristide Briand	RP	382	1987
Issy-les-Moulineaux	92130 16, rue Hoche	RP	135	1985
Issy-les-Moulineaux	92130 54, avenue Victor Cresson	RP	81	1990
Clamart	92140 12/24, avenue Jean Jaurès	RP	162	1985
Suresnes	92150 3, rue du Mont-Valérien	RP	126	2008
Antony	92160 23, rue Auguste Mounié	RP	123	1995
Antony	92160 29, rue Auguste Mounié	RP	102	1995
Neuilly-sur-Seine	92200 22, rue de Chartres	RP	95	1992
Neuilly-sur-Seine	92200 48, avenue Charles de Gaulle	RP	101	1989
Neuilly-sur-Seine	92200 146 bis, avenue Charles de Gaulle	RP	111	1994
Neuilly-sur-Seine	92200 7, rue Longchamp	RP	35	1987
La Garenne-Colombes	92250 18 bis, rue Voltaire	RP	333	2000
La Garenne-Colombes	92250 5/7, place de la Liberté	RP	476	2008
La Garenne-Colombes	92250 1, rue Voltaire	RP	310	1991
Levallois-Perret	92300 32, rue Louise Michel	RP	57	2005
Sèvres	92310 35/47, avenue de l'Europe	RP	1 420	2001
Sèvres	92310 84/90, Grande rue	RP	181	1984
Sceaux	92330 65, rue Houdan	RP	87	1993
Meudon-la-Forêt	92360 23, avenue du Général de Gaulle	RP	2 102	2001
Courbevoie	92400 8, avenue Marceau	RP	82	1993
Courbevoie	92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	183	1995
Courbevoie	92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	258	2001
Courbevoie	92400 Centre commercial Charras 12, rue Baudin	RP	70	2002
Ville-d'Avray	92410 16, rue de Marnes	RP	780	1983
Rueil-Malmaison	92500 92, avenue Paul Doumer	RP	101	1992
Rueil-Malmaison	92500 2, place de l'Europe	RP	207	1993
Rueil-Malmaison	92500 4/26, rue Edouard Belin	RP	743	2000
Rueil-Malmaison	92500 10, rue du Château	RP	146	1984
Rueil-Malmaison	92500 109, avenue Paul Doumer	RP	1 554	1986
Asnières	92600 20, Grande rue Charles de Gaulle	RP	114	1992
Asnières	92600 46, rue de Prony 79 boulevard Voltaire	RP	238	2005
Colombes	92700 2/12, boulevard Valmy	RP	864	2002
Noisy-le-Grand	93160 15-29, avenue Aristide Briand	RP	319	1994
Noisy-le-Grand	93160 20, avenue Aristide Briand (Bat. 5)	RP	200	1995
Noisy-le-Grand	93160 30, avenue Aristide Briand (Bât 4)	RP	92	1995
Villemomble	93250 168, Grande rue	RP	490	1984
Nogent-sur-Marne	94130 1, rue Dagobert	RP	167	1995
Nogent-sur-Marne	94130 7 bis/9, rue Paul Bert	RP	132	1988
Le Kremlin-Bicêtre	94270 120, avenue de Fontainebleau	RP	314	1985
Joinville-le-Pont	94340 24, rue de Paris	RP	2 538	2012
Vitry-sur-Seine	94400 19, rue Marguerite Duras Rue du Port à l'Anglais	RP	913	2016
Vitry-sur-Seine	94400 21/25, avenue du 8 mai 1945	RP	206	1984
Saint-Maurice	94410 5/7, rue Paul Verlaine	RP	350	1994
Champigny-sur-Marne	94500 51, rue Louis Talamoni	RP	344	1987

(1) P : Paris - RP : Région Parisienne - PR : Province.

TAUX DE RENTABILITÉ À L'ORIGINE EN %	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
10,32 %	710 000		710 000	710 000
9,69 %	970 000		970 000	970 000
10,00 %	630 000		630 000	630 000
10,31 %	350 000		350 000	350 000
10,50 %	830 000		830 000	830 000
6,36 %	550 000		550 000	550 000
9,00 %	405 286	450	405 736	405 736
9,00 %	362 066	450	362 516	362 516
9,00 %	314 678	-357	314 322	314 322
9,02 %	1 330 000		1 330 000	1 330 000
9,00 %	472 592	350	472 942	472 942
9,35 %	520 000		520 000	520 000
9,07 %	1 080 000		1 080 000	1 080 000
-	1 980 000		1 980 000	1 980 000
9,26 %	1 150 000		1 150 000	1 150 000
8,29 %	252 000	450	252 450	252 450
11,00 %	2 088 552	4 740	2 093 292	2 093 292
11,26 %	850 000	39 676	889 676	869 483
10,00 %	243 918	9 960	253 878	243 918
8,47 %	1 981 837		1 981 837	1 981 837
9,23 %	233 281	2 850	236 131	236 131
9,28 %	198 184		198 184	198 184
11,60 %	411 612	-	411 612	411 612
11,60 %	243 918	-	243 918	243 918
10,44 %	830 000		830 000	830 000
9,00 %	249 706		249 706	249 706
9,74 %	500 947	1 600	502 547	502 547
9,00 %	1 573 786	2 300	1 576 086	1 576 086
10,50 %	480 000		480 000	480 000
11,56 %	2 570 000		2 570 000	2 570 000
9,10 %	379 885	1 400	381 285	381 285
8,57 %	441 000		441 000	441 000
9,20 %	1 468 724	24 559	1 493 283	1 493 283
10,76 %	532 657	1 300	533 957	533 957
11,16 %	177 374		177 374	177 374
12,87 %	276 000	850	276 850	276 850
10,75 %	950 000	4 610	954 610	953 714
9,93 %	163 120		163 120	163 120
10,93 %	360 000		360 000	360 000
10,97 %	830 000		830 000	830 000
5,88 %	7 375 600		7 375 600	7 375 600
5,53 %	3 200 000		3 200 000	3 200 000
11,33 %	280 000		280 000	280 000
9,47 %	1 264 133	1 600	1 265 733	1 265 733
12,39 %	520 000		520 000	520 000

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	SURFACES TOTALES EN M <sup>2</sup>	ANNÉE D'ACQUISITION
Maisons-Alfort	94700	14/16, rue Eugène Renault	RP	93	2002
Maisons-Alfort	94700	29, avenue de la République	RP	121	2003
Maisons-Alfort	94700	39/41, rue du 11 Novembre 1918 10, avenue du Professeur Cadiot	RP	2 950	1988
Maisons-Alfort	94700	1/5, rue de Belfort 133, rue Jean Jaurès	RP	2 322	1991
Villejuif	94800	58/62, rue Jean Jaurès	RP	167	1990
Argenteuil	95100	81, rue Paul Vaillant Couturier	RP	171	1995
Saint-Brice-sous-Forêt	95350	Avenue Robert Schumann	RP	480	1995
Mondeville	14120	9012, rue Aristide Boucicaut	PR	442	2007
Nîmes	30000	12, place de la Maison Carrée	PR	328	2012
Nîmes	30000	4, rue de la Couronne	PR	453	2012
La Chaussée-Saint-Victor	41260	922/923, route d'Orléans	PR		
Saran	45770	108, rue de la Tuilerie	PR	3 061	2005
Reims	51100	267, rue de Neufchâtel Rue Adolphe Laberte	PR	974	1992
Châtelleraut	86100	55, rue de Bourbon	PR	301	2007
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>64 550</b>	
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain 2, rue Ducastel	RP	409	1983
Évry	91000	9/11, boulevard de l'Europe	RP	358	1987
<b>TOTAL COMMERCES + BUREAUX</b>				<b>766</b>	
Charenton-le-Pont	94220	141/143, rue de Paris	RP	880	1993
Versailles	78000	Galerie Commerciale Les Manèges 10, avenue du Général de Gaulle	RP	2 878	1993
<b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b>				<b>3 758</b>	
Évry	91000	4, boulevard de l'Europe	RP	180	1985
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>180</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>69 254</b>	

(1) P : Paris - RP : Région Parisienne - PR : Province.

TAUX DE RENTABILITÉ À L'ORIGINE EN %	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
10,20 %	151 545	128 471	280 015	153 085
10,70 %	167 694	3 200	170 894	170 894
9,28 %	6 520 000	18 140	6 538 140	6 538 140
11,02 %	3 830 000	21 927	3 851 927	3 851 927
10,01 %	390 000		390 000	390 000
10,01 %	120 435		120 435	120 435
10,31 %	929 939	350	930 289	930 289
6,70 %	845 000		845 000	845 000
7,50 %	1 228 858		1 228 858	1 228 858
7,44 %	825 252	850	826 102	826 102
	VENDU LE 28 JUIN 2024		-	1 417 500
8,75 %	3 200 000		3 200 000	3 200 000
13,12 %	490 000		490 000	490 000
6,40 %	1 020 000	450	1 020 450	1 020 450
	<b>268 940 843</b>	<b>731 781</b>	<b>269 672 624</b>	<b>271 345 273</b>
9,63 %	1 080 000	3 271	1 083 271	1 083 271
10,51 %	800 000		800 000	800 000
	<b>1 880 000</b>	<b>3 271</b>	<b>1 883 271</b>	<b>1 883 271</b>
12,28 %	2 760 000	850	2 760 850	2 760 850
11,78 %	11 350 000	64 992	11 414 992	11 414 992
	<b>14 110 000</b>	<b>65 842</b>	<b>14 175 842</b>	<b>14 175 842</b>
11,66 %	100 000		100 000	100 000
	<b>100 000</b>	<b>-</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
	<b>285 030 843</b>	<b>800 894</b>	<b>285 831 737</b>	<b>287 504 386</b>



## 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	5 658 960	3 770 863	Dépôts reçus	6 005 674	5 823 007
Charges locatives	48 458	82 368			
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>5 707 418</b>	<b>3 853 231</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>6 005 674</b>	<b>5 823 007</b>
			Locataires créditeurs	1 580 982	1 992 285
Créances fiscales	319 238	306 969	Fournisseurs	1 628 980	2 454 797
Fournisseurs débiteurs	2 977	0	Dettes fiscales	1 668 365	1 942 713
Syndics	14 476 686	15 632 208	Autres dettes d'exploitation	13 928 780	12 597 179
Autres débiteurs	1 026 343	2 665 129	Associés	8 177 726	7 776 778
<b>Autres créances</b>	<b>15 825 243</b>	<b>18 604 306</b>			
Provisions pour locataires douteux	-2 352 161	-1 869 589			
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-2 352 161</b>	<b>-1 869 589</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>26 984 833</b>	<b>26 763 752</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>19 180 501</b>	<b>20 587 948</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>32 990 507</b>	<b>32 586 759</b>

## État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Grosses réparations	1 087 695	52 287	1 020 228	67 468	52 286
Risques et charges	1 023 633	444 243	184 797	61 676	1 221 403
Créances douteuses	1 869 589	1 252 002	184 388	585 042	2 352 161
<b>TOTAL</b>	<b>3 980 917</b>	<b>1 748 532</b>	<b>1 389 413</b>	<b>714 187</b>	<b>3 625 849</b>

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

MONTANT PROVISION 01/01/2024	PASSAGE EN CAPITAUX PROPRES LORS DE LA CESSION	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2024
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24	
1 087 695	0	52 287	500 000	587 696	52 286	
		52 287		1 087 696		
		MONTANT PROVISION 01/01/2024	DURÉE	MONTANT PROVISION 31/12/2024		
Dépenses prévisionnelles sur 2024		505 220	5			
Dépenses prévisionnelles sur 2025		570 816	4	37 887		
Dépenses prévisionnelles sur 2026		3 060	3	11 600		
Dépenses prévisionnelles sur 2027		7 200	2	0		
Dépenses prévisionnelles sur 2028		1 400	1	2 800		
Dépenses prévisionnelles sur 2029		0		0		
<b>TOTAL</b>		<b>1 087 696</b>		<b>52 287</b>		

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

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	149 851	166 730
Solde de charges de reddition	850 955	294 155
Charges sur locaux vacants	288 029	307 906
Travaux - Remise en état	112 765	197 884
Charges non récupérables	492 255	99 980
Pertes sur créances irrécouvrables	585 042	283 661
Dotations pour créances douteuses	1 252 002	438 645
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>3 730 899</b>	<b>1 788 961</b>

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes diverses	1 562 794	1 278 022
Charges immobilières refacturables	2 468 909	996 784
Autres charges refacturables	57 361	36 313
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>4 089 064</b>	<b>2 311 118</b>

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	32 003	29 970
Honoraires Notaires	75 007	77 122
Honoraires Dépositaire	38 461	38 717
Cotisations	3 181	3 404
Frais de cession des immeubles	38 091	355
Autres frais	21 170	14 863
Contribution économique territoriale	62 718	76 929
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>270 631</b>	<b>241 360</b>

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	30 000	35 000
Charges diverses	13 538	2
<b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>43 538</b>	<b>35 002</b>

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commissions gestion immobilière	1 658 604	1 735 216
Commissions sur arbitrages	5 007	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>1 663 610</b>	<b>1 735 216</b>

## Engagements hors bilan 2024 (en €)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Engagements reçus</b>		
Facilité de caisse	10 000 000	10 000 000
<b>Garanties reçues</b>		
Garantie à première demande	452 094	414 368
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	3 922 512	4 374 152

## 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
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	19,62	100,00 %	20,38	100,00 %	20,76	99,91 %	21,69	98,93 %	22,66	98,18 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,23	1,07 %	0,37	1,61 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,02	0,09 %	0,00	0,00 %	0,05	0,21 %
<b>Total</b>	<b>19,62</b>	<b>100,00 %</b>	<b>20,38</b>	<b>100,00 %</b>	<b>20,78</b>	<b>100,00 %</b>	<b>21,92</b>	<b>100,00 %</b>	<b>23,08</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	1,63	8,33 %	1,90	9,32 %	1,70	8,19 %	1,70	7,76 %	1,63	7,07 %
Autres frais de gestion	0,36	1,82 %	0,35	1,72 %	0,43	2,06 %	0,27	1,23 %	0,31	1,33 %
Entretien du patrimoine	0,50	2,53 %	0,22	1,08 %	0,17	0,82 %	0,28	1,25 %	0,18	0,76 %
Charges locatives non récupérables	1,06	5,42 %	2,24	10,98 %	1,25	6,03 %	1,13	5,15 %	2,32	10,07 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>3,55</b>	<b>18,09 %</b>	<b>4,71</b>	<b>23,10 %</b>	<b>3,56</b>	<b>17,10 %</b>	<b>3,38</b>	<b>15,39 %</b>	<b>4,44</b>	<b>19,24 %</b>
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux	0,45	2,31 %	0,28	1,37 %	-0,63	-3,02 %	0,08	0,35 %	-0,77	-3,32 %
Autres	1,99	10,14 %	-1,48	-7,28 %	-0,61	-2,92 %	0,19	0,86 %	0,91	3,94 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>2,44</b>	<b>12,45 %</b>	<b>-1,20</b>	<b>-5,91 %</b>	<b>-1,24</b>	<b>-5,94 %</b>	<b>0,27</b>	<b>1,21 %</b>	<b>0,14</b>	<b>0,62 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>6,00</b>	<b>30,54 %</b>	<b>3,51</b>	<b>17,19 %</b>	<b>2,33</b>	<b>11,16 %</b>	<b>3,65</b>	<b>16,60 %</b>	<b>4,58</b>	<b>19,86 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>13,62</b>	<b>69,42 %</b>	<b>16,87</b>	<b>82,78 %</b>	<b>18,45</b>	<b>88,79 %</b>	<b>18,27</b>	<b>83,36 %</b>	<b>18,50</b>	<b>80,14 %</b>
Variation du report à nouveau	-2,53	-12,91 %	0,07	0,37 %	1,36	6,52 %	0,28	1,29 %	0,29	1,24 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	16,15	82,33 %	16,80	82,43 %	17,11	82,31 %	18,00	82,11 %	18,21	78,91 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	16,15	82,33 %	16,80	82,43 %	17,11	82,31 %	17,94	81,83 %	18,09	78,39 %

# 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 ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier. Lorsque la Société de gestion constate que les offres de vente 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.

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 PARIS COMMERCES serait surtout impactée par un risque de marché, recouvrant les investissements ou cession d'actifs, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers. Ce risque 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 rémunération 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<sup>(1)</sup>, 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 ».

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

(1) 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.

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 45 900 € ;
- 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.

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

<b>LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE</b>	=	98 %
<b>LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT</b>	=	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 :

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

## INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Les investissements sous-jacents à AEW PARIS COMMERCES ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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

La gérance de la SCPI AEW PARIS COMMERCES est assurée pour un mandat de 3 ans prenant fin avec l'approbation des comptes de l'exercice 2025, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 1<sup>er</sup> juin 2023, 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 délégués.

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, Mesdemoiselles, Messieurs,

**Conformément à la législation en vigueur et aux statuts d'AEW PARIS COMMERCES, votre Conseil de surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice 2024.**

**Les Conseils se sont tenus les 27 mars, 26 septembre et 10 décembre 2024, ainsi que le 31 mars 2025 pour l'examen des comptes de l'année écoulée.**

**Comme de coutume, ces séances se déroulent en deux temps : une première partie en huis clos, en présence uniquement des membres du Conseil, une seconde en présence de la Société de gestion.**

**Je tiens à remercier l'ensemble de ses membres pour leur assiduité et le travail effectué durant cette année.**

## □ Environnement économique

L'année 2024 aura été marquée par un petit séisme politique consécutif à la dissolution et à la prise de conscience de l'ampleur de notre déficit public. Ce dernier s'est élevé à 5,8 % du PIB (très largement supérieur aux prévisions gouvernementales), portant la dette publique à 113 % du PIB. Ces 2 facteurs ont conduit à une grande incertitude sur les politiques à mener (censure du gouvernement Barnier), guère favorable au climat des affaires.

Nonobstant, la France a connu un taux de croissance en 2024 de 1 %, légèrement supérieur à 2023, aux prévisions et à la moyenne des pays de la zone euro (0,70 %). Au quatrième trimestre, le PIB a cependant légèrement reculé de 0,1 %, en grande partie en raison de la fin de l'effet booster par les Jeux olympiques.

L'inflation a considérablement diminué, à 1,3 %, favorisant une hausse de 0,90 % de la consommation des ménages sur l'année 2024.

Le taux de chômage est en légère hausse, à 7,6 %, atteignant 20,8 % chez les moins de 25 ans.

En 2025, les prévisions de croissance, qui étaient de 1,7 % en début d'année, ont été considérablement revues à la baisse, à 0,80 % à ce jour.

En corollaire, le taux de chômage devrait encore croître à 7,8 %, mais l'inflation devrait demeurer modérée.

En cause, l'incertitude politique grandissante, avec notamment l'élection et les premières mesures de Donald Trump qui bousculent considérablement l'équilibre des échanges internationaux et font peser un risque important sur la croissance mondiale.

## □ Immobilier d'entreprise

Malgré une importante remontée des transactions au quatrième trimestre, l'investissement en immobilier d'entreprise a chuté à 18,5 Mds€ sur l'ensemble de l'année, en baisse de 30 % par rapport à 2023.

Cette baisse est plus sensible encore sur l'immobilier commercial (-52 %).

Les taux de rendement prime sont demeurés globalement stables sur les différentes classes d'actifs après une correction à la hausse consécutive à la remontée des taux d'intérêt depuis 2022.

Concernant les locaux commerciaux, leurs rendements sont restés stables dans les centres commerciaux (5,50 % en moyenne), mais se sont repliés de 0,25 % à 4,25 % pour les pieds d'immeubles parisiens.

## □ Chiffre clés

Avec 250 sites et 349 baux en cours, notre patrimoine s'étend désormais sur 69 254 m<sup>2</sup>, valorisés à 330,5 M€.

Il est composé de murs de commerce, majoritairement en pied d'immeuble, situés pour 63,5 % à Paris, 34,5 % en région parisienne hors Paris et 2 % en province.

Ce patrimoine a généré près de 22,3 M€ de loyers, soit 6,74 % de rendement brut sur sa valeur d'expertise.

Le capital de la société est réparti entre 6 378 associés, détenant 1 019 778 parts à hauteur de 77 % par des personnes physiques et 23 % par des personnes morales (nous vous rappelons que les participations des investisseurs institutionnels sont statutairement plafonnées à 25 %).

## □ Gestion locative

Le taux d'occupation financier moyen accuse une légère baisse, à 95,33 % (versus 96,07 % en 2023).

Le taux d'occupation physique s'établit lui à 92,02 % en fin d'exercice, les locaux vacants représentant une surface pondérée de 5 483 m<sup>2</sup>, pour une valeur d'expertise globale de 16,44 M€ et un loyer d'expertise de 1,21 M€, soit 5,42 % des loyers quittancés (versus 4,12 % en 2023).

Durant cette année, 17 locaux ont été libérés, 7 ont été reloués et 1 bail a fait l'objet d'une cession, le tout pour un loyer annuel de 373 k€, soit 94,46 % des loyers sortants, mais 105,44 % des loyers d'expertise.

À noter que, dans le cadre de ces relocations et renouvellements, 3 131 100 € ont été perçus au titre d'indemnités et de frais de rédaction.

Côté renouvellement, 19 baux ont été négociés et renouvelés cette année pour 243 991 €, représentant 97,47 % des loyers avant renouvellement mais 147,22 % des loyers d'expertise.

Le Conseil a suivi étroitement l'évolution du dossier Provins, touché par un sinistre en 2023. La Société de gestion a engagé des démarches auprès des assureurs. Le montant potentiel de l'indemnisation reste conditionné à l'aboutissement des démarches administratives et techniques actuellement en cours. Le Conseil restera attentif à l'évolution de ce dossier lors des prochains mois.

Nonobstant la persistance de quelques locaux « à problèmes » pour lesquels aucune solution, location ou cession, ne voit le jour et qui font l'objet de longs débats durant les conseils, il y a lieu de souligner la bonne tenue de ces résultats globaux.

## □ Arbitrages et investissements

Le plan d'arbitrage initié commence à porter ses fruits puisque 3 arbitrages ont été réalisés cette année :

- le commerce de la rue de Tournon à Paris pour 300 000 € (dont la lettre d'intention était évoquée dans le précédent rapport) ;
- le commerce de La Chaussée-Sainte-Victor pour 366 400 € ;
- le logement du 133 avenue de Clichy à Paris pour 350 000 €.

Au total, ces cessions font apparaître une moins-value comptable de 457 776 € (-49 % par rapport au prix de revient).

Le solde du compte de plus ou moins-values réalisées présente au 31 décembre 2024 un solde positif de 10 166 250 €, soit 9,97 par part (versus 10,61 € fin 2023).

Suite à ces cessions, notre surinvestissement est ramené à 8,2 M€.

La lettre d'intention relative au local de Saint-Germain-en-Laye évoquée dans le précédent rapport est toujours active et nous avons bon espoir de la voir se concrétiser.

Nous continuons par ailleurs à encourager la Société de gestion à arbitrer, même à perte, des actifs à l'avenir compromis et dont les charges annuelles continuent de peser sur notre compte d'exploitation.

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de cet exercice.

Nous incitons toujours la Société de gestion à tenter de profiter du creux de marché en recherchant toute opportunité d'achat de biens rentrant dans notre cible et cohérente avec notre situation financière.

## □ Résultats et distribution

Les loyers facturés se sont élevés à 22 773 775 € contre 21 468 762 € en 2023 (et 20 563 951 € en 2022), soit une nouvelle hausse de 6,07 %.

Le résultat de l'année s'établit à 18 862 421 €, versus 18 827 192 € en 2023 (+1,17 %).

Le résultat par part s'établit en conséquence à 18,50 €, permettant de porter la distribution à 18,21 € (contre 18 € en 2023 et 17,40 € en 2022), tout en confortant un report à nouveau à 6,95 €, soit 4,4 mois de distribution.

Sur cette base, le taux de distribution 2024 s'est élevé à 5,96 %, nettement supérieur à celui calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerce (4,9 %).

En l'état actuel des prévisions de résultat 2025, les acomptes trimestriels ont été portés à 4,56 € pour une distribution totale attendue à 18,24 €.

Ces résultats attestent de la qualité de la gestion locative, permettant une croissance raisonnée de la distribution, tout en maintenant un report à nouveau confortable.

## □ Valorisation et marché secondaire

La valeur d'expertise du patrimoine ressort à 330 318 000 €, en baisse de 2,19 %, et la valeur de réalisation par part à 323,07 €, en baisse de 2,31 % par rapport à 2023 et de 9,96 % par rapport au plus haut historique (2019).

Dans le contexte de crise sur le marché de l'immobilier d'entreprise et des corrections observées sur les prix, ces baisses apparaissent toujours contenues.

Le marché secondaire a connu cette année une forte contraction des transactions enregistrées, avec 11 371 parts représentant 3 347 650 €, soit environ 1,12 % des parts et à peine 41 % du volume échangé en 2023.

Fait cependant remarquable, le nombre de parts à la vente à la clôture de l'exercice demeure très modéré, avec 3 914 parts représentant 0,37 % du total des parts, à comparer à une moyenne nationale à 2,7 %.

Cette atonie du marché (1 part à l'achat pour 1,8 part à la vente) conjuguée à la baisse des valeurs d'expertises a conduit à une baisse du prix moyen des transactions à 294,40 € (-3,59 %), revenant ainsi au prix moyen de l'année 2022.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 16 % par rapport à la valeur de réalisation, et le dernier prix acquéreur une décote de 23 % par rapport à la valeur de reconstitution.

Encore une fois, rien ne justifie réellement ce niveau de décote qui génère un rendement attendu désormais supérieur à 6 %.

## □ Questions diverses

La situation et la décote du marché secondaire ne nous permettent toujours pas d'envisager à court terme une augmentation de capital.

Le sujet demeure toujours présent à l'esprit de votre Conseil, en coordination avec la Société de gestion, si la double contrainte (valeur d'échange sur le marché secondaire/valeur d'expertise et opportunités d'investissement) venait à être respectée.

Votre Conseil de surveillance ayant alerté la Société de gestion depuis plus d'un an des dysfonctionnements du service client (difficulté à le joindre ou à obtenir des réponses dans des délais raisonnables), il a pris acte avec satisfaction des nouveaux moyens mis en place et des réelles améliorations qui ont été constatées ces derniers mois.

Il a également demandé à la Société de gestion de mettre en œuvre des moyens afin de rattraper rapidement notre retard en matière d'outils numérisés (souscription en ligne, signature électronique, vote électronique pour les Assemblées Générales...). La Société de gestion nous assure y travailler et nous espérons voir aboutir rapidement ce chantier.

## □ Résolutions soumises à votre approbation

Nous vous demandons d'être attentifs aux rapports du Commissaire aux comptes, ceux-ci n'ayant pas été portés à notre connaissance à la date du présent rapport.

En fonction des informations qui vous ont été communiquées, vous aurez à exprimer votre vote.

**N'ayant pas d'autres observations à formuler, votre Conseil émet un avis favorable sur l'ensemble des autres résolutions qui vous sont proposées par la Société de gestion, tant pour les résolutions proposées en Assemblée Générale Ordinaire que celles proposées en Assemblée Générale Extraordinaire.**

Nous vous invitons bien sûr à voter, car il est important qu'un éventail le plus large possible d'associés s'exprime.

Je vous rappelle également que, comme les années précédentes, la présidence de l'Assemblée sera assurée par le Président du Conseil de surveillance ou, en cas d'absence, par le Vice-Président, ou, à défaut encore, par le Secrétaire du Conseil. Si vous n'avez pas la possibilité d'être présent(e) à cette Assemblée Générale, il est important de voter soit en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée, soit en votant par correspondance.

Nous avons fait modifier le formulaire de procuration, le pouvoir donné au Président était désormais libellé « Président de l'AG agissant en qualité d'associé ». En effet, le Président **ès qualités** est tenu de voter positivement aux résolutions proposées par la Société de gestion. Le « Président en qualité d'associé » retrouve sa liberté de vote. CQFD.

De même, évitez d'émettre des pouvoirs sans mention de mandataire (pouvoirs en blanc), c'est-à-dire uniquement datés et signés. En effet, dans ce cas et en application de la législation, vous approuvez automatiquement les résolutions présentées par la Société de gestion et rejetez automatiquement toutes les autres.

Fait à Mougins, le 19 avril 2025

Le Président du Conseil de surveillance

**Pascal VÉTU**

Téléphone : 06 76 27 82 03

[pvetu20@gmail.com](mailto:pvetu20@gmail.com)

**P.-S. : Ce rapport a été rédigé en concertation avec tous les membres du Conseil de surveillance.**



# 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 civile de placement immobilier AEW PARIS COMMERCES,

### □ Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier AEW PARIS COMMERCES 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<sup>er</sup> 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 la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Par ailleurs, le paragraphe « Créances locatives » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise les méthodes d'appréciation du risque de non-recouvrement des créances et de détermination de la provision correspondante.

Nos travaux ont notamment consisté à examiner la correcte application de cette méthodologie et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectivement évaluées et comptabilisées sur la base de cette méthode.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la Société de gestion.

### □ 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.

### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 établi par la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

## □ Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## □ Responsabilités de la Société de gestion

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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier.

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 Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion 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 civile de placement immobilier 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, le 30 avril 2025  
Le Commissaire aux comptes  
Forvis Mazars SA  
Baptiste KALASZ



# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier AEW PARIS COMMERCES,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société, 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, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

### Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

## Avec la Société de gestion AEW

Conformément à l'article 17 des statuts de votre Société, la société civile de placement immobilier AEW PARIS COMMERCES verse à la Société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

- afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissement : 10 % HT du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission).  
Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2024 ;

- pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 8,20 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés. Cette rémunération peut être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la société civile de placement immobilier de ses produits.  
Au titre de l'exercice 2024, cette commission représente une charge de 1 658 604 € ;

- des frais de dossier forfaitaires si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.  
Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2024 ;

- une commission d'arbitrage de 0,5 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la société AEW PARIS COMMERCES.  
Au titre de l'exercice 2024, cette commission représente une charge de 5 007 € ;

- une commission de réinvestissement de 2 % des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.  
Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2024.

Fait à Paris La Défense, le 30 avril 2025

Le Commissaire aux comptes  
Forvis Mazars SA  
Baptiste KALASZ

# 7 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 6 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 examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- 2 Quitus à donner à la Société de gestion.
- 3 Approbation des conventions réglementées.
- 4 Affectation du résultat.
- 5 Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 6 Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation.
- 7 Pouvoirs en vue des formalités légales.

### □ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 8 Mise en conformité de l'article 2 des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 9 Autorisation donnée à la Société de gestion en vue de la mise à jour de la stratégie d'investissement et de la mise à jour corrélative de la note d'information.
- 10 Mise en conformité de l'article 9 des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 11 Mise en conformité des articles 22 et 23 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.
- 12 Modification des articles 6.4 et 9 des statuts en vue de modifier les ratios de détention des parts sociales.

## LES RÉOLUTIONS

### □ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

#### Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

#### Troisième résolution

L'Assemblée Générale, 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 constate l'existence d'un bénéfice de 18 862 451,46 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 6 796 788,77 €, forme un revenu distribuable de 25 659 240,23 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 18 570 157,38 € ;
- au report à nouveau, une somme de 7 089 082,85 €.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à distribuer le cas échéant des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin de chaque trimestre civil de l'exercice en cours.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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.

La distribution le cas échéant de ces sommes sera effectuée, 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 démembrée, et à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE SA, immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574, qui lui a été présentée par la Société de gestion. Il entrera en fonction le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

## Septième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

## De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, 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, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- l'acquisition et la gestion de participations dans des **sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier sociétés civiles immobilières** (i) contrôlées à 100 % (**le cas échéant** moins 1 part) par la SCPI ou (ii) contrôlées conjointement avec d'autres SCPI gérées par la Société de gestion AEW, étant précisé que dans cette hypothèse la SCPI détiendra plus de 50 % de ladite société **civile immobilière**.

**À titre accessoire, la SCPI 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 SCPI 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).**

Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la SCPI ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à 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. »

## Neuvième 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 CMF 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 GÉNÉRALE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

#### a. Politique générale d'investissement

AEW PARIS COMMERCES a vocation à investir, de manière directe ou indirecte, dans des immeubles à usage de commerce et à titre accessoire dans des locaux d'habitation, situés principalement à Paris, en région parisienne et dans certaines métropoles de province.

**La SCPI pourra détenir 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.) (i) contrôlées à 100 % (le cas échéant moins 1 part) par la SCPI ou (ii) contrôlées conjointement avec d'autres SCPI gérées par la Société de gestion AEW, étant précisé que dans cette hypothèse la SCPI détiendra plus de 50 % de ladite société.**

**À titre accessoire, la SCPI pourra 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.**

Dans ce cadre, une attention toute particulière est portée à la diversification des risques locatifs, à la situation des immeubles et à la solvabilité des locataires. »

## Dixième résolution

L'Assemblée Générale, 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 9 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 9 des statuts de la Société relatif à la transmission des parts comme suit :

### « ARTICLE 9 - TRANSMISSION DES PARTS

#### **9.1. Cession directe entre vifs**

(...)

Si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, un OPCI ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), la Société de gestion s'attachera à **recueillir l'autorisation préalable du Conseil de surveillance conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et dans respecter** les limites de 8 % et de 25 % prévues par l'article 6.4 ci-dessus.

(...)

Les autres dispositions de l'article 9 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

## Onzième résolution

L'Assemblée Générale, 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 en conséquence les articles 22 et 23 des statuts relatifs aux Assemblées Générales comme suit :

- Modification de l'article 22 des statuts

« ARTICLE 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (...)

**Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins le quart du capital social.**

**Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, sur deuxième convocation et à l'effet de délibérer sur le même ordre du jour, une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou de l'envoi de la lettre de convocation. L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.**

**Pour le calcul de ce quorum, seuls sont pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'Assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. À défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée.**

(...)

Les autres dispositions de l'article 22 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 23 des statuts

« ARTICLE 23 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE (...)

**Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, sur deuxième convocation, une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou de l'envoi de la lettre de convocation. L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.**

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

**Pour le calcul de ce quorum,** Seuls sont pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'Assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. À défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée. »

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

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

## Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide (i) de réduire le ratio de détention maximale de parts sociales par associé à 7 % et (ii) d'étendre l'assiette des investisseurs soumis au plafond global de 25 % à tous les FIA (et non exclusivement aux SCPI et aux OPCl).

En conséquence, l'article 6.4 des statuts de la SCPI, est modifié comme suit :

« 6.4 Limitation de la détention des parts sociales  
Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de ~~8%~~ **7%** de parts représentatives du capital social.  
Les parts détenues par des associés ayant la qualité de **FIA (tels que notamment les SCPI, OPCl, Autre FIAs, etc.), SCPI, OPCI** ou d'entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) sont limitées à un plafond global de 25 %. »

Les autres dispositions de l'article 6 des statuts demeurent inchangées.

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

En conséquence de la modification de l'article 6.4 des statuts et sous réserve de l'adoption de la dixième résolution, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement l'article 9 des statuts comme suit :

« ARTICLE 9 – TRANSMISSION DES PARTS

9.1 Cession directe entre vifs

(...)

Si le souscripteur ou le cessionnaire est **un FIA (tels que notamment une SCPI, un OPCl, Autre FIAs, etc.)** ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), la Société de gestion s'attachera à **respecter** les limites de ~~8%~~ **7%** et de 25 % prévues par l'article 6.4 ci-dessus.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 9 des statuts demeurent inchangées.



## □ AEW PARIS COMMERCES

**Société Civile de Placement Immobilier**  
au capital de 155 516 145 €  
381 201 268 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° 23-12 en date du 27 octobre 2023.



## □ Société de gestion de portefeuille

SAS 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 »

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris  
Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:

