

**RAPPORT
ANNUEL**

2022

**AEW PARIS
COMMERCES**
SCPI À PRÉPONDÉRANCE
COMMERCES



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

DIRECTEUR GÉNÉRAL

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 :

MAZARS, représentée par Monsieur Baptiste KALASZ

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	8
Le patrimoine immobilier	10
Les résultats et la distribution	18
Le marché des parts	19

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	21
L'annexe aux comptes annuels	24

03

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	39
Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM »	40
Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)	40

04

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

42

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

43

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

46

Le rapport sur les comptes annuels	46
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	48

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 3 JUIN 2024

49

Ordre du jour	49
Les résolutions	49

01 - RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur de la Division
Patrimoine – AEW

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 2023.

Ces 4 dernières années ont été fortement marquées par la pandémie de Covid-19, puis par la guerre en Ukraine. Ces événements, qui ont entraîné des perturbations majeures dans les chaînes de production et d'approvisionnement, ont provoqué notamment l'envolée du prix des matières premières et la crise énergétique, qui se sont traduites par une accélération de l'inflation. Afin de juguler les hausses de prix, les banques centrales n'ont eu d'autre choix que de remonter leurs taux directeurs.

Cette politique volontariste menant à une remontée significative des taux longs, qui avaient été maintenus à des niveaux historiquement bas ces dernières années, a induit deux conséquences.

D'une part, un ajustement à la baisse des prix immobiliers, les investisseurs exigeant une augmentation des rendements immobiliers pour conserver une prime de risque par rapport aux taux dits « sans risque ».

Ainsi, en matière de bureaux, les taux de rendements des meilleurs actifs dits « prime » se fixent à 4,5 % en région parisienne, 5,5 % en province et 6,3 % à La Défense, en augmentations respectives de 110 points de base (pdb), 170 et 135. En matière de commerces, les taux prime des pieds d'immeubles et des centres commerciaux atteignent 4,50 % (+110 pdb) et 5,25 % (+75 pdb) et ceux des parcs d'activités commerciales, restés relativement stables depuis le 2^e trimestre 2022, s'établissent à 5,75 % (+55 pdb).

D'autre part, une hausse des coûts de financement qui a fortement pénalisé les investisseurs ayant recours à des crédits immobiliers (autrement dit utilisant l'effet de levier), en renchérissant le coût financier des opérations et en venant parfois limiter la capacité de certains acteurs du marché immobilier à se refinancer.

Les phénomènes ci-dessus ont entraîné un comportement attentiste des acheteurs, qui, se faisant moins nombreux, ont donc initié une baisse globale et mécanique du nombre de transactions et de la valeur des biens immobiliers par le jeu de l'offre et de la demande.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche ainsi une baisse brutale de 40 % par rapport à 2022, avec un total de 21,3 Mds€ investis. La baisse est particulièrement sensible en logistique (-61 %) et en bureaux (-42 %).

À noter que le secteur des commerces a fait preuve de plus de résilience, représentant 27 % de l'investissement, soit 5,7 Mds€ investis en 2023, montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces. Il intègre néanmoins 2 Mds€ de transactions des géants du luxe LVMH et Kering.

Les marchés immobiliers sont par nature hétérogènes. Par conséquent, l'impact de la baisse des valorisations ne s'est pas répercuté de la même manière sur les différentes typologies d'actifs et dans les différentes géographies.

Les actifs de commerces sont impactés depuis plusieurs années par le développement de l'e-commerce qui transforme les modèles de consommation, avec notamment le développement de l'omnicanalité. Par conséquent, les points de ventes physiques connaissant une plus forte pression sur leur chiffre d'affaires, ce qui augmente le risque porté par les propriétaires des murs, ont déjà connu un ajustement à la baisse de leurs valeurs et ont donc logiquement été moins impactés par la hausse des taux car offrant déjà des rendements attractifs par rapport aux taux « sans risque ».

Au-delà des mouvements de taux, l'immobilier est une classe d'actifs qui n'échappe pas aux cycles économiques même si elle présente généralement une moindre volatilité. Ainsi, les mutations de l'immobilier liées à une évolution des besoins des utilisateurs ou aux changements induits par les impératifs du développement durable entraînent des variations de valeur selon les cycles de vie des immeubles et les besoins en investissements.

Néanmoins, les premiers mois de 2024 reflètent des chiffres de l'inflation qui semblent s'approcher des objectifs des Banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales Banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes. Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

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.

En matière locative, les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils restent stables sur un an sur les principales métropoles : 2 500 €/m²/an à Lyon, 1 300 €/m²/an à Marseille, 2 250 €/m²/an à Nice et 16 000 €/m²/an à Paris. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions.

En variation annuelle, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a progressé de 5,3 % en 2022 et 6,5 % en 2023. Dans l'hypothèse d'une inflation maîtrisée, la hausse de l'ILC devrait se stabiliser à terme autour des 2 %.



La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2^e trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 %, et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats, qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1^{er} trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

En 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, les revenus issus de l'exploitation du patrimoine de votre SCPI sont restés conformes aux prévisions.

Le patrimoine d'AEW PARIS COMMERCES repose essentiellement sur un patrimoine parisien ou de centre-ville francilien, en pieds d'immeubles occupés par des commerçants de proximité. Il est réparti sur 251 sites différents, totalise près de 72 000 m², compte 358 baux et est valorisé 338,6 M€. Situé à 64 % à Paris et 97 % en région parisienne, il s'appuie sur un socle de loyers issus à plus de la moitié du secteur alimentaire.

Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, le maintien de contacts d'opportunité a permis de finaliser la cession d'un lot non stratégique et pénalisant, pour un prix de vente de 1,5 M€, inférieur de 70 % au prix de revient comptable mais égal à sa dernière valeur d'expertise.

À la fin de l'exercice, AEW PARIS COMMERCES présente un surinvestissement de 9,2 M€, financé par la trésorerie courante, sans aucun recours à l'endettement.

Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs, les marchés immobiliers ont connu concomitamment un net ajustement à la baisse des valorisations. Les valeurs d'expertise ont été challengées par rapport à leur marché local avec une contraction qui a débuté courant 2022 en France.

Ainsi, à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant la cession réalisée), le patrimoine enregistre une contraction de 5,4 %, cohérente avec l'évolution du marché. Néanmoins, la valeur d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives reste supérieure de 18 % à leur prix de revient.



L'activité locative est restée active avec près de 3 % des m² du patrimoine qui ont fait l'objet de négociations avec des locataires durant l'exercice. Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier annuel se maintient à un bon niveau, supérieur à 96 % et au plus haut sur les cinq derniers exercices.

Les loyers se sont élevés sur l'année à 21 468 762 € contre 20 563 951 € l'exercice précédent, en progression de +4 %, soit +905 k€.

Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Dans des volumes de transactions en forte hausse par rapport au deuxième semestre 2022 (post-fusion des SCPI ACTIPIERRE), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé par la Société de gestion progresse de 13 % en 2023 et s'établit à 282,70 € (312,10 € prix acquéreur) en fin d'année. Le prix moyen annuel enregistre quant à lui une hausse de 3,8 %.

À la clôture de l'exercice, le nombre de parts en attente de vente reste très contenu et modéré, à 0,1 % de la capitalisation, alors que la moyenne nationale augmente fortement à 2,4 %.

Le résultat de l'année s'élève à 18 644 005 €, soit 18,28 € par part, en baisse de 1 % par rapport au résultat de l'exercice 2022 (-183 k€), notamment du fait de provisions nettes pour gros entretien négatives par rapport à 2022.

Néanmoins, le montant distribué en 2023 s'élève à 18,00 € par part, en augmentation de 3 % par rapport à 2022 et à son plus haut niveau depuis 2017. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 18,28 €, les réserves (report à nouveau) ont été confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 6,66 € par part et représentent 4,4 mois de distribution.

Le taux de distribution 2023 s'établit à 6,12 % et demeure nettement supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerces (4,7 %).

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'AEW PARIS COMMERCES, s'établissent à 4,02 % sur dix ans, 6,50 % sur quinze ans et 9,26 % sur 20 ans.

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur une clarification du bénéficiaire des distributions en cas de démembrement des parts, et de modifier l'article 28 des statuts afférent.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, nous vous proposons d'attribuer toutes les distributions à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la SCPI ou de plus-values provenant de la vente desdits immeubles.

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, l'usufruitier et le nu-proprétaire ont le droit de participer aux Assemblées.

Nous vous proposons également de prévoir qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau et non pas supportées par les associés comme cela figure actuellement dans les statuts.

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 2023

Chiffres clés

Année de création :
1991

Capital fermé depuis :
2011

Terme statutaire :
2090

Nombre d'associés :
6 367

Nombre de parts :
1 019 778

Capital social :
155 516 145 €

Capitaux propres :
285 073 731 €

Capitaux collectés :
299 947 955 €

Ratio dettes et autres
engagements :
0 %

Dernier prix d'exécution
(net vendeur) :
282,70 €

Capitalisation au prix
d'exécution majoré
des frais :
318 272 714 €

Parts en attente
de vente :
0,10 % des parts

Marché secondaire
organisé réalisé
sur l'année :
**27 772 parts
pour 8 480 510 €**

Patrimoine

Nombre
d'immeubles :
251

Nombre de baux :
358

Surface :
71 559 m²

Taux d'occupation
financier moyen
annuel :
96,07 %

Taux d'occupation
financier 4^e trimestre
2023 :
96,00 %

Compte de résultat

Produits de l'activité
immobilière en 2023 :
25 692 092 €
(dont loyers :
21 468 762 €)

Résultat de l'exercice :
**18 644 005 €,
soit 18,28 €
par part**

Revenu distribué :
**18 356 004 €,
soit 18,00 €
par part**

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité
interne 5 ans
(2018-2023) :
1,67 %

Taux de rentabilité
interne 10 ans
(2013-2023) :
4,02 %

Taux de rentabilité
interne 15 ans
(2008-2023) :
6,50 %

Taux de rentabilité
interne 20 ans
(2003-2023) :
9,26 %

Taux de distribution
2023 :
6,12 %
*Moyenne nationale 2023
SCPI à prépondérance
Commerces :*

*Moyenne nationale
2023 SCPI Immobilier
d'entreprise :*
4,55 %
4,52 %

Variation du prix
acquéreur moyen 2023 :
3,82 %

Moyenne nationale
2023 SCPI
prépondérance
Commerces :
-4,7 %

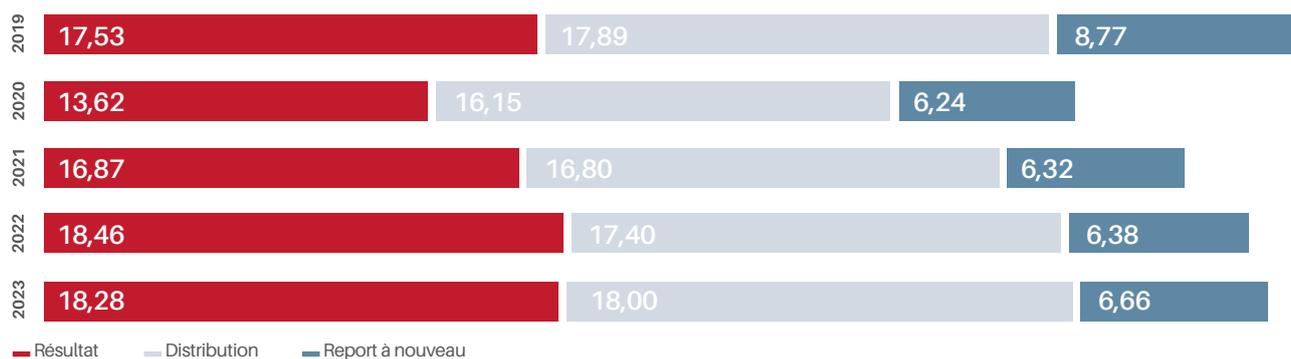
Moyenne nationale
2023 SCPI Immobilier
d'entreprise :
-4,9 %



Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	285 073 731	279,54	-1,12 %
Valeur vénale/expertise	338 576 500	332,01	-5,81 %
Valeur de réalisation	337 237 006	330,70	-5,37 %
Valeur de reconstitution	403 027 507	395,21	-5,39 %

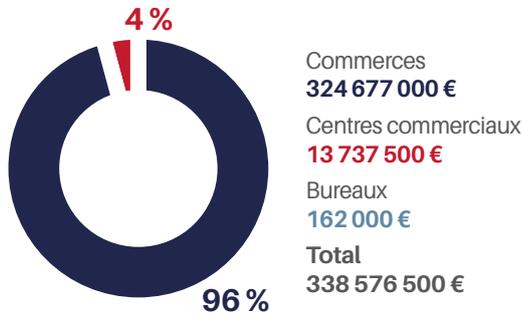
Résultat, revenu et plus-value distribués, et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

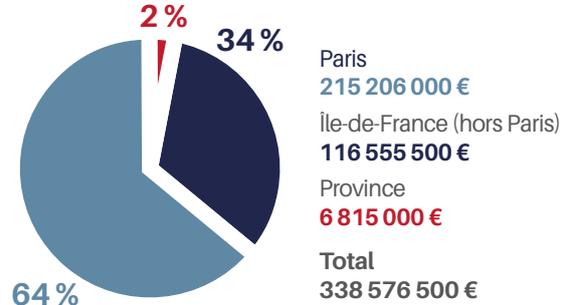
Au 31 décembre 2023, AEW PARIS COMMERCEs détient 251 actifs, totalisant 71 559 m², localisés en valeur vénale à 64 % à Paris, à 34 % en région parisienne et à 2 % en province.

En % de la valeur vénale



Le patrimoine est quasiment intégralement composé de murs de commerces.

En % de la valeur vénale



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.

Investissements et arbitrages sur 5 ans (en M€)	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 (en M€)
2019	0,41	4,25	-8,53
2020	3,53	-	-8,53
2021	0,95	-	-8,75
2022	2,50	-	-10,57
2023	1,50	-	-9,23
Total	8,89	4,25	-

Arbitrages

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

Ils concernent essentiellement des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille, ou de difficultés locatives.

Cette politique visant à améliorer la récurrence du résultat, doit néanmoins être pragmatique et s'adapter au marché.

Un actif, considéré comme non stratégique, a été arbitré durant l'exercice à la faveur d'une opportunité.

Boulogne-sur-Mer (62) : 57-73, rue Thiers

Ce commerce de 4 108 m², acquis en 2005 et vacant depuis plusieurs années, a été cédé le 30 juin 2023 pour un montant de 1 500 000 €, inférieur de 70 % au prix de revient comptable (5 004 591 €) mais égal à sa dernière valeur d'expertise.

La transaction fait ainsi ressortir une moins-value comptable nette de 3 506 566 €. La commission d'arbitrage statutaire de la Société de gestion n'a pas été appliquée.

Au 31 décembre 2023, compte tenu de cette cession, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 10 821 666 €, soit 10,61 € par part créée.

Investissements

En début d'année 2023, AEW PARIS COMMERCES était en situation de surinvestissement pour un montant de 10 568 216 €.

Compte tenu de l'environnement de taux et des conditions d'endettement, aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice 2023.

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.

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 et sociales revêtent une importance primordiale. AEW a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI). AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	299 948 055	-100	299 947 955
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	14 346 015	-3 524 350	10 821 666
- Commissions de souscription	-9 344 480	-	-9 344 480
- Achat d'immeubles	-305 490 298	-156 290	-305 646 587
+ Vente d'immeubles	13 142 202	5 000 000	18 142 202
- Frais d'acquisition	-7 437 329	-	-7 437 329
- Divers ⁽¹⁾	-15 732 383	21 513	-15 710 870
= Sommes restant à investir	-10 568 216	1 340 773	-9 227 443

(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 9 227 443 €.

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 jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15 % de la valeur de réalisation de la SCPI (soit un maximum de 53,45 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2023).

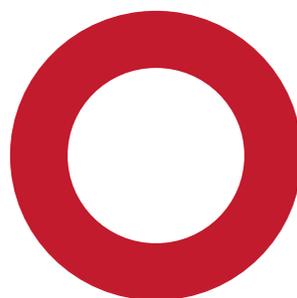
Cette autorisation est consentie jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale.

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 2023.

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



Valeur de réalisation
100 %

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), il a été procédé à la détermination de 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).

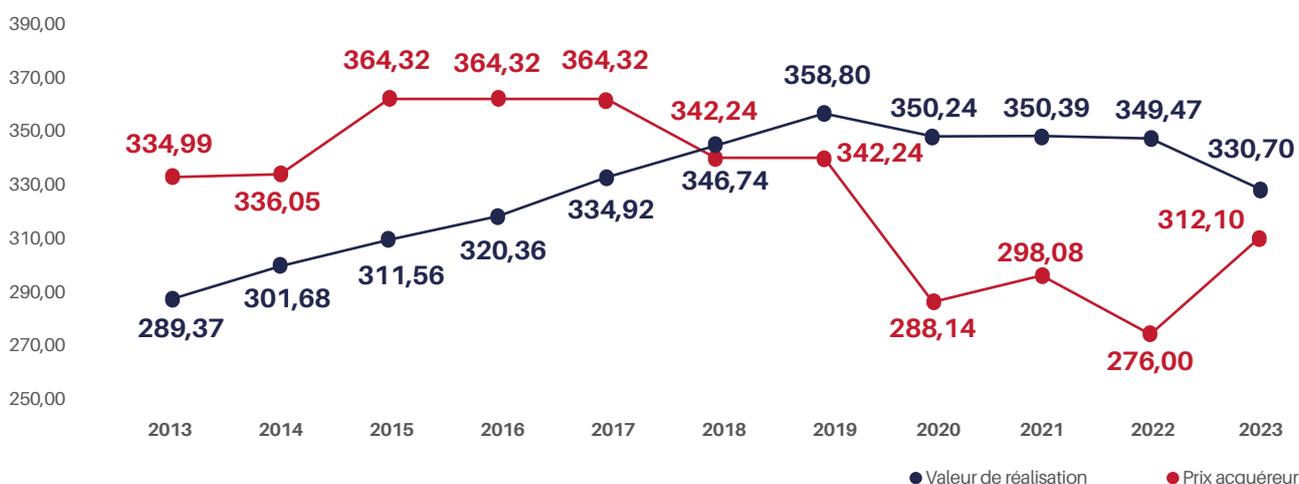
Coût historique des terrains et des constructions locatives	287 504 385
Valeur comptable nette	287 504 385
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	338 576 500

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	287 504 385	-	-
Provisions pour grosses réparations	-1 087 695	-	-
Autres éléments d'actifs	-1 342 960	-1 339 494	-1 339 494
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	338 576 500	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	364 064 250
Commission de souscription théorique	-	-	40 302 751
Total global	285 073 731	337 237 006	403 027 507
Nombre de parts	1 019 778	1 019 778	1 019 778
Total en euros ramené à une part	279,54	330,70	395,21

Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (282,70 €) est inférieur de 15 % à la valeur de réalisation qui s'établit à 330,70 € par part.

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (312,10 €) est inférieur de 21 % à la valeur de reconstitution qui s'établit à 395,21 € par part.

Évolution de la valeur de réalisation et du prix acquéreur par part sur 10 ans (au 31/12)



La Société de gestion a sélectionné SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs

et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2023

	Prix de revient au 31/12/2023	Estimation hors droits au 31/12/2023	Écart expertise/prix de revient	Estimation droits inclus au 31/12/2023	Estimation hors droits au 31/12/2022	Variation hors droits 2023/2022	Estimation hors droits au 31/12/2023 périmètre constant en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 périmètre constant en euros	Variation hors droits 2023/2022 périmètre constant en %
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %			en %
Commerces	271 345 273	323 051 800	19,1	347 373 200	343 211 400	-5,9	323 051 800	341 711 400	-5,5
Commerces Bureaux	1 883 271	1 625 200	-13,7	1 742 800	1 741 600	-6,7	1 625 200	1 741 600	-6,7
Centres commerciaux	14 175 842	13 737 500	-3,1	14 774 250	14 380 000	-4,5	13 737 500	14 380 000	-4,5
Bureaux	100 000	162 000	62,0	174 000	140 000	15,7	162 000	140 000	15,7
Totaux	287 504 386	338 576 500	17,8	364 064 250	359 473 000	-5,8	338 576 500	357 973 000	-5,4

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu s'établit à 338,58 M€ et enregistre une variation de -5,8 %, à comparer à une variation des valeurs bilantielles de -1,7 %.

À périmètre constant (c'est-à-dire en excluant la cession réalisée), le patrimoine enregistre une contraction de 5,4 % cohérente avec le marché immobilier national.

À noter que les contractions des commerces parisiens et de province sont plus marquées (-6,4 % et -6,7 %) que celles de région parisienne (-2,8 %). Les centres commerciaux de région parisienne reculent quant à eux de -4,5 %.

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 18 % à leur prix de revient.

Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques :

- 5 actifs sur 251 représentent 19 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 2 actifs représentent chacun 5 % de la valeur globale du patrimoine ;
- 3 actifs représentent chacun 3 % de la valeur globale du patrimoine ;
- 246 actifs représentent 81 % de la valeur du patrimoine.

5 %

125, bd Vincent Auriol
Paris (13^e)

5 %

7/11, avenue de Ternes
Paris (17^e)

3 %

Galerie commerciale
Les Manèges
10, av. du Général de Gaulle
Versailles (78)

3 %

24, rue de Paris
Joinville-le-Pont (94)

3 %

13, place d'Aligre
Paris (12^e)

81 %

Autres immeubles



La gestion immobilière

L'activité locative est restée active avec près de 3 % des m² du patrimoine qui ont fait l'objet de négociations avec des locataires durant l'exercice. Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier annuel se maintient à un bon niveau, supérieur à 96 % et au plus haut sur les cinq derniers exercices.

Les loyers se sont élevés sur l'année à 21 468 762 € contre 20 563 951 € l'exercice précédent, en progression de +4 %, soit +905 k€.

Division des risques locatifs

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



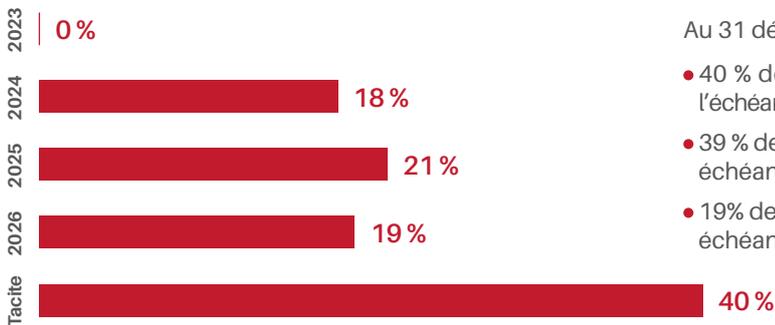
Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts, et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Au 31 décembre 2023, la SCPI AEW PARIS COMMERCES compte 358 baux (363 en 2022).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 346 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 20,6 % des loyers. Le principal locataire représente globalement 7,5 % des loyers, répartis toutefois sur 3 baux/sites.

Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2023 :

- 40 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 39 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2024 et 2025 ;
- 19 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2026.

Répartition des loyers en fonction de l'activité principale

52 % Alimentation, restauration	9 % Services
7 % Culture, cadeaux, loisirs	15 % Équipement de la personne
12 % Beauté, hygiène, santé	5 % Équipement du ménage



Le patrimoine s'appuie sur un socle de loyers issus à 52 % du secteur alimentaire.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI AEW PARIS COMMERCES s'établit à 96,00 % au quatrième trimestre 2023, en hausse par rapport au quatrième trimestre 2022 (95,62 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2023, ressort à 96,07 %, également en augmentation par rapport à celui de l'année précédente (95,50 %).

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 90,44 % à la fin de l'exercice.

Le taux moyen d'encaissement des loyers 2023, calculé mi-janvier 2024, s'établit à 96,7 %.

Décomposition des taux d'occupation financiers

1^{er} trimestre 2023

95,28 %

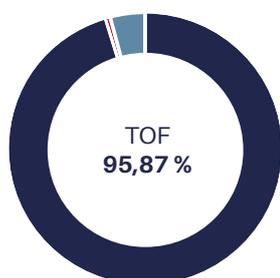
Locaux occupés

0,59 %

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

4,13 %

Vacance



3^e trimestre 2023

94,94 %

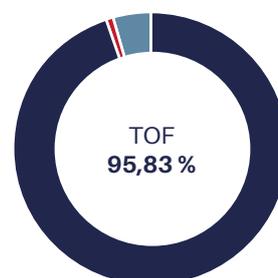
Locaux occupés

0,89 %

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

4,17 %

Vacance



2^e trimestre 2023

95,24 %

Locaux occupés

0,85 %

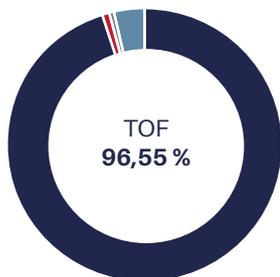
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,47 %

Vacants en travaux ou sous promesse de vente

3,45 %

Vacance



4^e trimestre 2023

95,20 %

Locaux occupés

0,80 %

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

4,00 %

Vacance



Décomposition du TOF de l'année 2023

95,18 %

Locaux occupés

3,93 %

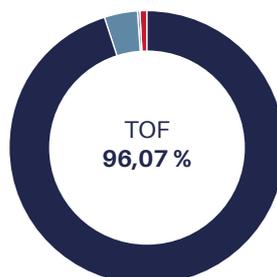
Vacance

0,12 %

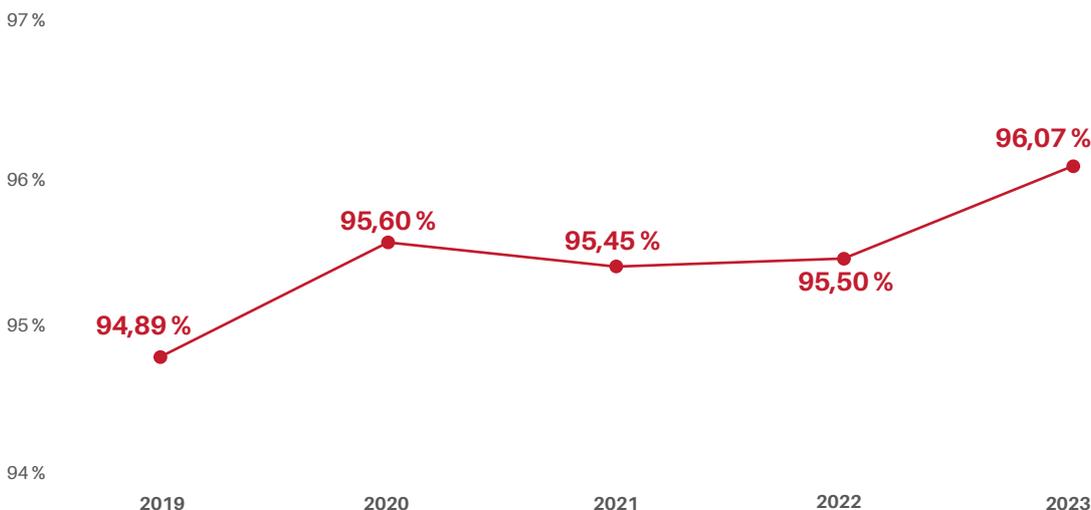
Loyers potentiels sous promesse

0,77 %

Franchises, remises



Évolution des taux d'occupation financiers moyens annuels^(*)



* De 2019 à 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 2023 fait ressortir un solde net négatif de 1 413 m² entre les libérations (2 317 m²), et les relocations (904 m²). Sur les trois dernières années, le solde entre les libérations et les relocations est quasiment à l'équilibre.

Environ 6 000 m² (8 % de la surface totale) ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 904 m² de relocations (nouveaux baux), 1 041 m² de renouvellements de baux et 4 108 m² de cessions d'actifs.

Locations et libérations

Sur l'exercice, dix-huit 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 2 317 m² pour un total de loyers en année pleine de 695 k€.

Par ailleurs, au 31 décembre, 6 locaux sont sous congés pour des libérations prévues aux 1^{er} et 2^e trimestres 2024. Ils représentent une surface totale de 912 m² pour un total de loyers en année pleine de 356 k€.

Treize relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées. Au total, ces relocations ont porté sur 905 m² pour un total de loyers en année pleine de 377 k€, représentant 85 % des loyers précédents.

Dans le cadre de ces négociations 17,5 k€ ont été perçus au titre des frais de rédaction et des indemnités diverses.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2023 s'établissent à 5 555 m² pondérés contre 5 972 m² en début d'année. Elles représentent une valeur locative de 885 k€ contre 1,44 M€ en 2022.

Ces surfaces sont concentrées sur cinq sites qui représentent 55 % de la vacance : Provins (1 lot), Courbevoie (3 lots), La Chaussée-Saint-Victor (2 lots), Versailles (3 lots) et Reims (1 lot).

Renouvellement de baux

Au total, durant l'année 2023, neuf baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 1 041 m² pour un total de loyers en année pleine de 379 k€, représentant 97 % des loyers avant renouvellements.

Dans le cadre de ces négociations 10 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.

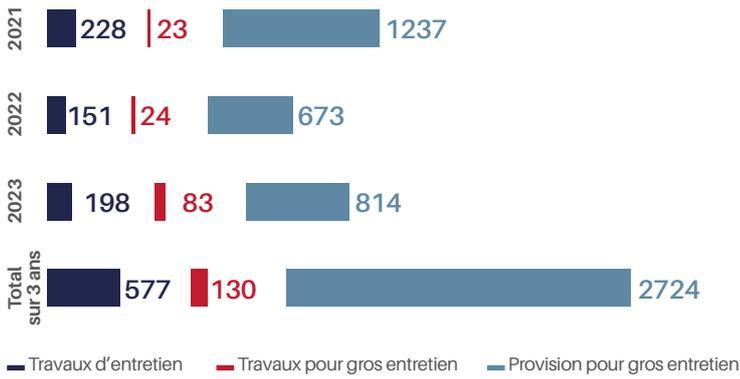
Travaux

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 197 884 € en 2023 (151 343 € en 2022). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 3 derniers exercices à 192 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 813 856 €. Une reprise sur provision a également été passée pour 690 592 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2023 un montant total de 1 087 695 €, destiné à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2023, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 83 295 € (24 441 € en 2022). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 3 derniers exercices à 43 k€.

Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



Créances douteuses

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 438 645 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2023 est un produit de 132 914 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2023 s'élève à 1 869 589 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 0,70 % des loyers facturés (-0,91 % au 31 décembre 2022).

Procédures juridiques en cours

Au 31 décembre 2023, 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 7 sites et sont provisionnés pour un montant total de 1,02 M€.





LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 18 644 005 €, soit 18,28 € par part, en baisse de 1 % par rapport au résultat de l'exercice 2022 (-183 k€), notamment du fait de provisions nettes pour gros entretien négatives par rapport à 2022.

Néanmoins, le montant distribué en 2023 s'élève à 18,00 € par part, en augmentation de 3 % par rapport à 2022 et à son plus haut niveau depuis 2017. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 18,28 €, les réserves (report à nouveau) ont été confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 6,66 € par part et représentent 4,4 mois de distribution. Le taux de distribution 2023 s'établit à 6,12 % et demeure nettement supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerces (4,7 %).

Le résultat de l'année s'élève à 18 644 005 €, soit 18,28 € par part, en baisse de 1 % par rapport au résultat de l'exercice 2022 (-183 k€).

Le résultat de l'activité immobilière a diminué de 200 k€ (-1 %), du fait notamment de l'impact des provisions nettes pour gros entretien négatives : -123 k€ en 2023, contre +426 k€ en 2022.

Les loyers facturés progressent quant à eux de 905 k€ (+4 %).

Parallèlement, dans un contexte de taux des placements sécurisés qui sont redevenus nettement positifs, les revenus financiers, inexistantes entre les années 2017 et 2022, s'élèvent à 239 524 €, soit un résultat financier de +242 k€, contre -3 k€ en 2022.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 4,50 € pour quatre trimestres de l'exercice.

Au total, le montant distribué en 2023 s'établit à 18,00 € par part, en augmentation de 3 % par rapport à l'exercice précédent (17,40 €) et à son plus haut niveau depuis 2017 (18,14 €).

La distribution 2023 est à rapprocher d'un résultat de 18,28 € par part. Le report à nouveau a en conséquence été conforté pour un montant total de 288 001 € (0,28 € par part).

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2023, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 6 796 789 € contre 6 508 787 € en début d'exercice, soit 6,66 € 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 (305,36 € sur l'exercice), une variation positive de 3,82 % est observable par rapport au prix moyen de l'année 2022.

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.

Consécutivement à la hausse du montant distribué en 2023, le taux de distribution 2023 d'AEW PARIS COMMERCE augmente à 6,12 % (5,93 % en 2022), et demeure nettement supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance commerces (4,7 %).

Composition du taux de distribution

Taux de distribution

6,12 %

Distribution sur résultat courant

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2023/prix acquéreur au 31 décembre 2023) s'établit à 5,77 %.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'AEW PARIS COMMERCES s'établissent à 4,02 % sur dix ans, 6,50 % sur quinze ans et 9,26 % sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2023 sur la base du prix d'exécution.

L'évolution du prix de la part

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Dividende avant prélèvements et autres fiscalités ⁽²⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽³⁾	Taux de distribution en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2019	342,24	17,89	17,89	347,19	5,11 %	8,77
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

(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.

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 31/12/2019	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
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

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	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 ⁽¹⁾
2019	65 501 190	-	429 516	2 599	-	342,24
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

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

Le capital est réparti entre 6 367 associés, et est détenu à hauteur de 77 % par des personnes physiques et de 23 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance 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 45 000 € (160 parts) au dernier prix d'exécution.

L'activité du marché secondaire

Dans des volumes de transactions en forte hausse par rapport au deuxième semestre 2022 (post-fusion des SCPI ACTIPIERRE), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé par la Société de gestion progresse de 13 % en 2023, et s'établit à 282,70 € (312,10 € prix acquéreur) en fin d'année. Le prix moyen annuel enregistre une hausse de 3,8 %. À la clôture de l'exercice, le nombre de parts en attente de vente reste très contenu et modéré, à 0,1 % de la capitalisation alors que la moyenne nationale augmente fortement à 2,4 %.

Sur l'ensemble de l'année 2023, 27 772 parts représentant 8 480 510 € ont été échangées sur le marché secondaire organisé contre 4 930 parts représentant 1 441 593 € sur le deuxième semestre 2022 (post-fusion des SCPI ACTIPIERRE), soit des volumes et montants multipliés quasiment par 6.

Le prix acquéreur moyen 2023 s'établit à 305,36 €, en hausse de 3,8 % par rapport au prix acquéreur moyen 2022 (294,13 €).

La hausse du nombre de parts échangées est la conséquence d'une forte progression de la demande.

Si le nombre de parts mises en vente a baissé de 67 % entre le 2^e semestre 2022 et le 2^e semestre 2023 (de 34 603 parts à 11 393), la demande de parts a été multipliée par 3,3 entre les mêmes périodes (de 5 574 à 18 836).

Le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 1,1 sur l'année 2023 (1 part à l'achat pour 1,1 à la vente). Il est toutefois de 0,57 en moyenne depuis juin 2023 (environ de 2 fois plus de parts à l'achat qu'à la vente).

Ce rapport très favorable se traduit par un prix d'exécution qui s'établit en fin de période à 282,70 € (312,10 € prix acquéreur), en hausse de 13 % par rapport à décembre 2022.

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'évolution des conditions de cessions

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions (en € HT)
2019	9 236	2,15 %	4 023	153 127
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	434 960

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

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 15 % avec la valeur de réalisation 2023 (330,70 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 21 % par rapport à la valeur de reconstitution 2023 (395,21 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 1 033, soit 0,1 % des parts (0,89 % fin 2022), contre 2,36 % au niveau national.

Le marché secondaire organisé d'AEW PARIS COMMERCES présente un taux de rotation de parts de 2,8 % (1,5 % en 2022).

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 575 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 156 549 €, soit 272,26 € par part en moyenne.

02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2022
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	287 347 095	338 576 500	292 161 003	359 473 000
Immobilisations en cours	157 290	0	187 093	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-1 087 695	-	-965 931	-
Total I : Placements immobiliers	286 416 691	338 576 500	291 382 165	359 473 000
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	388 181	388 181	351 188	351 188
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 853 231	3 853 231	3 567 932	3 567 932
Autres créances	18 604 306	18 604 306	18 004 821	18 004 821
Provisions pour dépréciation des créances	-1 869 589	-1 869 589	-2 002 503	-2 002 503
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	6 496 329	6 499 795	0	0
Autres disponibilités	4 778 752	4 778 752	11 009 154	11 009 154
Total III	32 251 211	32 254 677	30 930 592	30 930 592
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-1 023 633	-1 023 633	-743 329	-743 329
Dettes				
Dettes financières	-5 823 007	-5 823 007	-5 469 940	-5 469 940
Dettes d'exploitation	-26 763 752	-26 763 752	-27 823 158	-27 823 158
Total IV	-33 610 392	-33 610 392	-34 036 428	-34 036 428
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	10 742	10 742	12 337	12 337
Produits constatés d'avance	5 479	5 479	0	0
Total V	16 221	16 221	12 337	12 337
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	285 073 731	-	288 288 666	-
Valeur estimée du patrimoine ⁽²⁾	-	337 237 006	-	356 379 502

(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 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
Capital				
Capital souscrit	155 516 145	-	0	155 516 145
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	144 431 910	-	-100	144 431 810
Primes d'émission en cours de souscription	0	-	0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-32 514 191	-	21 513	-32 492 678
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	14 346 015	-	-3 524 350	10 821 666
Report à nouveau	5 126 755	1 382 033	0	6 508 787
Résultat de l'exercice	18 827 192	-18 827 192	18 644 005	18 644 005
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-17 445 159	17 445 159	-18 356 004	-18 356 004
Total général	288 288 666	0	-3 214 935	285 073 731

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	21 468 762	20 563 951
Charges facturées	2 311 118	3 487 199
Produits annexes	650 061	611 435
Reprises de provisions pour gros entretien	690 592	1 099 242
Reprises de provisions pour créances douteuses	571 559	1 116 774
Total I : Produits immobiliers	25 692 092	26 878 600
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 311 118	-3 487 199
Travaux de gros entretien	-83 295	-24 441
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-197 884	-151 343
Dotations aux provisions pour gros entretien	-813 856	-672 831
Autres charges immobilières	-1 152 432	-1 278 558
Dépréciation des créances douteuses	-438 645	-368 866
Total II : Charges immobilières	-4 997 230	-5 983 239
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	20 694 862	20 895 361
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	44 133	214 786
Transferts de charges d'exploitation	0	17 026
Total I : Produits d'exploitation	44 133	231 813
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-1 735 216	-1 736 794
Charges d'exploitation de la société	-241 360	-391 631
Diverses charges d'exploitation	-35 002	-41 632
Dotations aux provisions d'exploitation	-324 437	-129 467
Total II : Charges d'exploitation	-2 336 014	-2 299 525
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-2 291 881	-2 067 712
Produits financiers		
Autres produits financiers	239 524	0
Total I : Produits financiers	239 524	0
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	2 000	-2 911
Total II : Charges financières	2 000	-2 911
Résultat financier C = (I-II)	241 524	-2 911
Produits exceptionnels		
	-500	2 453
Total I : Produits exceptionnels	-500	2 453
Charges exceptionnelles		
	0	0
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	-500	2 453
Résultat net (A+B+C+D)	18 644 005	18 827 192

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

Le 20 septembre 2023, AEW PARIS COMMERCES a procédé à la souscription de titres OPVCM dont la valeur des titres au 31 décembre 2023 s'élève à 6 499 795 €, se répartissant à :

- 98 titres PALATINE MONÉTAIRE COURT TERME, soit 3 253 456 € ;
- 1 233 titres PALATINE MONÉTAIRE STANDARD, soit 3 246 339 €.

L'actif situé au 57/73, rue Thiers - 62200 Boulogne-sur-Mer a été cédé le 30 juin 2023 pour un prix de cession de 1 500 000 €. La cession a dégagé une moins-value de 3 506 566 €.

La facilité de caisse d'un montant de 10 000 000 € est maintenue.

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.

Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

Gestion locative

Depuis le 1^{er} 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 est incertain.

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 7 582 € sur l'exercice.

Événements post-clôture

Néant.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

Rubriques	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	292 161 003	211 317	5 025 225	287 347 095
Immobilisations en cours	187 093	141 726	171 529	157 290
Total	292 348 096	353 043	5 196 753	287 504 385

Actifs immobilisés au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations financières	351 188	-	-	388 181
Dépôts et cautionnements versés	351 188	56 813	19 820	388 181
Total	351 188	56 813	19 820	388 181

Immobilisations en cours au 31 décembre 2023 (en €)

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2023	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2023
Constructions sur sol d'autrui	7 221	-	7 221	-
Immobilisations en cours de construction	179 872	141 726	164 308	157 290
Total	187 093	141 726	171 529	157 290

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

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.

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surface totale en m ²
Paris	75001	4, rue Pierre Lescot	P	275
Paris	75001	5, rue de Montorgueil	P	104
Paris	75001	342, rue Saint-Honoré	P	74
Paris	75001	22, rue des Halles	P	118
Paris	75001	1, rue de Turbigo	P	320
Paris	75001	16, rue du Roule	P	155
Paris	75001	14, rue des Halles	P	52
Paris	75001	77, rue Rambuteau	P	262
Paris	75001	7, rue de la Cossonnerie	P	96
Paris	75002	60, rue de Montorgueil	P	80
Paris	75002	21/23, rue Marie Stuart	P	30
Paris	75002	39, rue de Cléry	P	59
Paris	75002	135, rue Montmartre	P	90
Paris	75002	20, rue Saint Augustin	P	252
Paris	75003	99, rue Vieille du Temple	P	94
Paris	75003	Quartier de l'Horloge - 166/176, rue Saint-Martin	P	364
Paris	75003	165, rue du Temple	P	120
Paris	75003	7, rue de Bretagne	P	77
Paris	75004	51, rue des Francs Bourgeois	P	55
Paris	75004	27, rue Quincampoix	P	135
Paris	75004	32, rue des Rosiers	P	46
Paris	75004	48, rue Saint-Antoine	P	35
Paris	75004	29, rue des Rosiers	P	213
Paris	75004	54, rue des Archives	P	47
Paris	75004	14, rue de Birague	P	25
Paris	75004	107, rue Saint-Antoine	P	42
Paris	75005	210, rue Saint-Jacques	P	59
Paris	75005	21, rue Soufflot	P	67
Paris	75005	7, rue Claude Bernard	P	56
Paris	75005	16/20, rue Mouffetard	P	272
Paris	75005	20, rue Mouffetard	P	197
Paris	75005	134, rue Mouffetard	P	34
Paris	75005	73, rue Monge	P	21
Paris	75005	73, quai de la Tournelle	P	30
Paris	75005	3, rue du Pot-de-Fer	P	81
Paris	75005	17, rue du Petit Pont	P	40
Paris	75005	1, rue de la Bûcherie	P	102
Paris	75006	35, rue Saint-André des Arts	P	39
Paris	75006	169, boulevard Saint-Germain	P	209
Paris	75006	3, rue de Tournon	P	65
Paris	75006	11/13, rue de Tournon	P	135
Paris	75006	25, rue Dauphine	P	110
Paris	75006	70, rue Mazarine	P	72
Paris	75006	107, rue de Rennes	P	62
Paris	75006	18, rue de Buci	P	92
Paris	75007	29, avenue de la Motte-Picquet	P	68
Paris	75007	117, rue Saint-Dominique	P	47
Paris	75007	49, rue de Verneuil	P	41
Paris	75007	192, rue de Grenelle	P	91

(1) P : Paris ; RP : Région parisienne ; PR : Province.

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.

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
1993	9,00	1 029 031	-	1 029 031	1 029 031
1994	9,49	481 551	24 932	506 483	497 495
1995	9,98	396 367	-	396 367	396 367
2004	8,51	430 000	-	430 000	430 000
1985	10,07	2 650 000	-	2 650 000	2 650 000
1989	9,08	1 000 000	950	1 000 950	1 000 950
1989	9,58	570 000	-	570 000	570 000
1990	9,01	2 400 000	-	2 400 000	2 400 000
1990	10,37	1 790 000	-	1 790 000	1 790 000
1992	9,00	373 426	29 278	402 704	402 704
1994	11,86	128 736	34 269	163 005	163 005
2005	9,44	218 400	-	218 400	218 400
1990	12,00	790 000	250	790 250	790 250
2018	3,71	1 950 000	-	1 950 000	1 950 000
2012	5,26	1 575 000	-	1 575 000	1 575 000
1986	10,24	2 260 000	2 750	2 262 750	2 262 750
2017	3,05	1 150 000	-	1 150 000	1 150 000
1988	9,27	660 000	-	660 000	660 000
1991	9,10	301 239	-	301 239	301 239
1992	9,25	658 814	-	658 814	658 814
1992	9,00	335 388	-	335 388	335 388
1993	10,00	234 771	850	235 621	235 621
1995	9,17	395 148	10 194	405 342	395 148
1987	10,71	820 000	-	820 000	820 000
1987	10,82	460 000	-	460 000	460 000
1991	9,13	1 200 000	8 419	1 208 419	1 200 000
1991	10,74	274 408	-	274 408	274 408
1992	9,11	365 878	1 600	367 478	367 478
1995	9,58	187 207	450	187 657	187 657
1996	9,52	914 896	-	914 896	914 896
1996	9,28	1 760 000	-	1 760 000	1 760 000
1989	9,32	680 000	-	680 000	680 000
1985	11,11	310 000	-	310 000	310 000
1987	10,53	460 000	-	460 000	460 000
1989	9,22	770 000	-	770 000	770 000
1990	10,48	670 000	-	670 000	670 000
1990	9,00	1 150 000	-	1 150 000	1 150 000
1992	9,51	320 143	-	320 143	320 143
2007	5,47	2 496 000	850	2 496 850	2 496 850
2018	3,80	919 800	-	919 800	919 800
2017	3,81	2 145 458	-	2 145 458	2 145 458
1985	10,00	1 000 000	-	1 000 000	1 000 000
1985	10,43	1 050 000	-	1 050 000	1 050 000
2017	3,62	1 150 000	-	1 150 000	1 150 000
1989	9,23	1 680 000	-	1 680 000	1 680 000
1993	10,29	259 163	1 400	260 563	260 563
1994	9,06	259 163	5 850	265 013	265 013
1984	10,58	289 000	-	289 000	289 000
1985	10,70	1 320 000	-	1 320 000	1 320 000

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surface totale en m ²
Paris	75007	53 bis, rue Cler	P	71
Paris	75007	147, rue Saint-Dominique	P	47
Paris	75008	238, rue du Faubourg Saint-Honoré	P	100
Paris	75008	58, rue des Mathurins	P	41
Paris	75008	56, rue de Babylone	P	37
Paris	75008	6, place de la Madeleine	P	223
Paris	75009	11, rue des Martyrs	P	71
Paris	75009	53, rue des Martyrs	P	32
Paris	75009	53, rue des Martyrs	P	63
Paris	75009	7, rue Cadet	P	84
Paris	75009	72, rue Rochechouart - Lot 127	P	38
Paris	75009	72, rue Rochechouart - Lot 5	P	54
Paris	75009	82, rue Rochechouart	P	38
Paris	75009	13, rue Saint-Lazare	P	79
Paris	75010	10, rue du Château-Landon	P	50
Paris	75010	19, rue Cail	P	141
Paris	75010	231 bis, rue Lafayette	P	176
Paris	75010	66, rue du Faubourg Saint-Denis	P	123
Paris	75010	3, rue des Petites Écuries	P	139
Paris	75010	28, boulevard Saint-Denis	P	93
Paris	75010	218, rue du Faubourg Saint-Martin	P	124
Paris	75011	95, rue du Faubourg du Temple	P	123
Paris	75011	19, rue de la Roquette	P	119
Paris	75011	34, rue du Faubourg du Temple	P	86
Paris	75011	10, avenue de la République	P	84
Paris	75011	181, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	77
Paris	75011	193, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	92
Paris	75011	21, rue de la Roquette	P	53
Paris	75011	112, rue de la Roquette	P	81
Paris	75011	109, boulevard Richard Lenoir	P	49
Paris	75012	4, rue du Rendez-Vous	P	161
Paris	75012	217, avenue Daumesnil	P	50
Paris	75012	13, place d'Aligre	P	2429
Paris	75012	246, rue de Charenton	P	47
Paris	75012	268, rue de Charenton	P	128
Paris	75013	125, boulevard Vincent Auriol	P	4916
Paris	75013	223, rue de Tolbiac	P	68
Paris	75014	120, avenue du Général Leclerc	P	138
Paris	75014	23, rue Daguerre	P	108
Paris	75014	17/19, rue Boulard	P	64
Paris	75014	21/23 rue du Départ - 16/18, rue d'Odessa	P	190
Paris	75014	2/20, rue de l'Ouest	P	922
Paris	75014	44, rue Raymond Losserand	P	71
Paris	75014	12, avenue Jean Moulin	P	88
Paris	75014	34, rue Delambre	P	91
Paris	75014	15, rue Daguerre	P	31
Paris	75015	49, rue Cambronne	P	58
Paris	75015	401, rue Vaugirard	P	26
Paris	75015	52, boulevard Pasteur	P	80
Paris	75015	44, rue du Commerce	P	33
Paris	75015	21, rue Lecourbe - 2, rue Ernest Renan	P	127
Paris	75015	175, rue Saint-Charles	P	140
Paris	75015	330, rue Lecourbe	P	70
Paris	75015	57, rue Vouillé	P	134

(1) P : Paris ; RP : Région parisienne ; PR : Province.

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
1986	10,19	1 870 000	-	1 870 000	1 870 000
1989	9,00	820 000	-	820 000	820 000
2017	3,49	1 580 320	-	1 580 320	1 580 320
1991	9,07	520 000	-	520 000	520 000
1992	11,64	350 000	-	350 000	350 000
2009	6,62	2 400 000	13 092	2 413 092	2 400 000
1994	9,56	1 060 000	-	1 060 000	1 060 000
1992	9,50	274 408	14 975	289 384	274 408
1986	10,44	920 000	-	920 000	920 000
1994	10,58	228 674	-	228 674	228 674
2007	6,00	147 000	-	147 000	147 000
2007	6,01	224 000	-	224 000	224 000
1990	10,00	219 000	-	219 000	219 000
1991	9,00	710 000	-	710 000	710 000
1987	10,87	210 000	-	210 000	210 000
1987	10,89	560 000	-	560 000	560 000
1989	9,43	630 000	-	630 000	630 000
1989	9,73	790 000	-	790 000	790 000
1991	10,74	740 000	-	740 000	740 000
1991	9,29	1 140 000	-	1 140 000	1 140 000
1991	9,25	770 000	-	770 000	770 000
1992	9,20	404 829	1 600	406 429	406 429
1992	9,09	422 230	5 209	427 439	427 439
1992	9,00	350 682	850	351 532	351 532
2005	9,42	309 750	-	309 750	309 750
1988	9,34	660 000	-	660 000	660 000
1987	10,63	860 000	-	860 000	860 000
1989	9,00	770 000	1 800	771 800	771 800
1990	9,79	660 000	-	660 000	660 000
2007	7,10	380 000	-	380 000	380 000
1995	9,53	454 145	10 324	464 469	464 469
1995	10,36	213 429	450	213 879	213 879
2010	5,75	9 020 000	-	9 020 000	9 020 000
1990	9,34	222 000	-	222 000	222 000
1990	9,01	600 000	1 750	601 750	601 750
2010	5,50	16 940 000	28 484	16 968 484	16 940 000
1992	10,22	392 099	1 300	393 399	393 399
1994	9,20	853 715	-	853 715	853 715
1994	10,22	378 226	1 200	379 426	379 426
1994	10,00	193 305	-	193 305	193 305
1984	10,54	990 000	8 337	998 337	998 337
1985	10,00	4 900 000	-	4 900 000	4 900 000
1989	9,00	420 000	-	420 000	420 000
1990	9,64	620 000	-	620 000	620 000
1990	9,18	970 000	-	970 000	970 000
1991	11,22	960 000	1 200	961 200	961 200
1992	9,17	201 232	950	202 182	202 182
1994	9,05	143 265	450	143 715	143 715
1995	10,05	106 714	5 090	111 804	111 804
1995	9,77	239 345	1 400	240 745	240 745
2001	9,04	411 612	-	411 612	411 612
2004	8,81	422 470	-	422 470	422 470
1987	11,02	310 000	-	310 000	310 000
2007	6,74	550 000	-	550 000	550 000

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surface totale en m ²
Paris	75015	228, rue de Vaugirard	P	88
Paris	75015	86, rue de Cambonne	P	113
Paris	75016	3, rue Gustave Courbet	P	47
Paris	75016	41/49, rue de Passy	P	48
Paris	75016	11, rue La Marois	P	84
Paris	75016	71, avenue Victor Hugo	P	137
Paris	75016	82, avenue Victor Hugo	P	238
Paris	75016	115, avenue Victor Hugo	P	187
Paris	75016	148, avenue Victor Hugo	P	275
Paris	75016	17, rue de Chaillot	P	40
Paris	75016	102, rue Boileau	P	258
Paris	75016	75, rue de Passy	P	56
Paris	75016	77, rue de Passy	P	181
Paris	75016	78, rue de la Pompe	P	73
Paris	75016	64, rue de la Pompe	P	61
Paris	75016	119, rue de la Pompe	P	91
Paris	75017	7, rue Bayen	P	141
Paris	75017	70, rue de Lévis	P	47
Paris	75017	26, rue des Moines	P	92
Paris	75017	113, avenue de Clichy	P	87
Paris	75017	39, rue des Acacias	P	42
Paris	75017	7/11, avenue des Ternes	P	533
Paris	75017	55, rue de Prony	P	172
Paris	75017	88, rue Pierre Demours	P	77
Paris	75017	88, boulevard des Batignolles	P	247
Paris	75017	18, avenue Mac Mahon	P	56
Paris	75017	14, rue des Moines	P	60
Paris	75017	53, rue Legendre	P	34
Paris	75017	17, rue de la Terrasse	P	84
Paris	75017	45, rue des Dames	P	29
Paris	75017	3, avenue de Villiers	P	82
Paris	75017	15, rue des Dames	P	73
Paris	75017	62, rue de Lévis	P	44
Paris	75017	31, rue Legendre	P	122
Paris	75017	95, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	423
Paris	75017	70, avenue de Clichy	P	137
Paris	75017	71, avenue de Clichy	P	106
Paris	75018	19, rue Lepic	P	88
Paris	75018	2, rue d'Orsel	P	189
Paris	75018	5, rue de Clignancourt	P	324
Paris	75018	45, rue Marx Dormoy	P	70
Paris	75018	61, rue Marx Dormoy	P	275
Paris	75018	15, rue Caulaincourt	P	44
Paris	75018	24, rue du Poteau	P	35
Paris	75018	5, rue Norvins	P	71
Paris	75018	35, avenue de Clichy	P	130
Paris	75018	50, avenue de Clichy	P	66
Paris	75018	52, avenue de Clichy	P	65
Paris	75018	40, boulevard d'Ornano	P	105
Paris	75018	96, rue Ordener	P	75
Paris	75018	36, rue Lepic	P	181
Paris	75019	53, rue de Belleville	P	53
Paris	75019	107, rue de Belleville	P	71
Paris	75019	46, rue d'Archereau	P	218

(1) P : Paris ; RP : Région parisienne ; PR : Province.

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
1988	9,25	870 000	-	870 000	870 000
1989	9,60	1 060 000	-	1 060 000	1 060 000
1992	9,00	370 893	-	370 893	370 893
1993	9,00	609 796	-	609 796	609 796
1995	9,62	245 443	1 400	246 843	246 843
1985	10,14	1 350 000	-	1 350 000	1 350 000
1995	9,31	1 431 344	4 600	1 435 944	1 435 944
1985	10,04	3 450 000	-	3 450 000	3 450 000
2014	5,00	4 530 000	-	4 530 000	4 530 000
1985	10,07	240 000	-	240 000	240 000
1986	10,58	1 210 000	-	1 210 000	1 210 000
2009	6,53	3 250 000	-	3 250 000	3 250 000
1988	9,56	4 710 000	-	4 710 000	4 710 000
1989	9,25	830 000	-	830 000	830 000
1990	9,24	720 000	-	720 000	720 000
1994	9,47	411 612	950	412 562	412 562
1992	9,21	608 846	5 708	614 555	614 555
1992	9,89	281 460	950	282 410	282 410
1993	8,96	156 260	-	156 260	156 260
1995	9,47	182 939	1 850	184 789	184 789
1995	9,68	167 694	-	167 694	167 694
1982	10,33	17 430 000	-	17 430 000	17 430 000
1985	11,28	1 330 000	23 370	1 353 370	1 330 000
1986	11,10	830 000	-	830 000	830 000
1986	10,74	1 660 000	-	1 660 000	1 660 000
1986	9,00	630 000	-	630 000	630 000
1987	10,93	450 000	-	450 000	450 000
1987	10,54	169 000	-	169 000	169 000
2001	8,60	940 000	-	940 000	940 000
1987	9,07	210 000	-	210 000	210 000
1988	9,57	1 250 000	-	1 250 000	1 250 000
1989	9,43	460 000	-	460 000	460 000
1989	9,78	790 000	-	790 000	790 000
1991	9,74	900 000	-	900 000	900 000
2008	5,80	6 060 000	-	6 060 000	6 060 000
1991	9,24	1 370 000	1 600	1 371 600	1 371 600
1989	10,03	790 000	-	790 000	790 000
1991	9,00	355 474	4 550	360 024	360 024
2014	5,50	1 110 180	450	1 110 630	1 110 630
2014	4,70	1 210 840	450	1 211 290	1 211 290
1990	10,50	590 000	-	590 000	590 000
1988	10,54	1 020 000	-	1 020 000	1 020 000
1987	10,58	370 000	-	370 000	370 000
1989	10,01	490 000	-	490 000	490 000
1989	10,07	2 850 000	-	2 850 000	2 850 000
1990	9,99	1 040 000	6 371	1 046 371	1 040 000
1990	9,09	680 000	-	680 000	680 000
1990	9,09	680 000	-	680 000	680 000
1990	9,00	380 000	-	380 000	380 000
1990	9,28	700 000	1 200	701 200	701 200
2007	5,21	2 110 000	-	2 110 000	2 110 000
1987	10,56	300 000	-	300 000	300 000
1994	10,16	274 408	450	274 858	274 858
1990	9,00	1 100 000	-	1 100 000	1 100 000

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surface totale en m ²
Paris	75020	26, rue de Ménilmontant	P	122
Meaux	77100	71, avenue de la Victoire	RP	456
Mareuil-les-Meaux	77100	79, rue des Montaubans	RP	741
Provins	77160	Route de ChampBenoist	RP	1 081
Dammarié-les-Lys	77190	775, avenue Jean Jaurès	RP	1 468
Fontainebleau	77300	3, rue des Pins	RP	67
Versailles	78000	4, Esplanade Grand Siècle	RP	56
Saint-Germain-en-Laye	78100	10, rue de Poissy	RP	69
Saint-Germain-en-Laye	78100	60, rue de Poissy	RP	57
Saint-Germain-en-Laye	78100	80, rue de Poissy	RP	30
Saint-Germain-en-Laye	78100	16, rue de Pologne	RP	55
Saint-Germain-en-Laye	78100	11, rue de la Salle	RP	34
Saint-Germain-en-Laye	78100	15, rue de la Salle	RP	117
Saint-Germain-en-Laye	78100	19, rue de la Salle	RP	110
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain	RP	159
Saint-Germain-en-Laye	78100	2, rue de Paris	RP	69
Le Vésinet	78110	23, rue du Maréchal Foch	RP	127
Le Vésinet	78110	1, place de l'église	RP	216
Mantes-la-Jolie	78200	108, rue Maurice Braunstein	RP	205
Buchelay	78200	9, rue de l'Aveyron	RP	506
Carrières-sous-Poissy	78955	5-26, rue Claude Monet	RP	1 219
Évry	91000	5, boulevard de l'Europe	RP	541
Draveil	91210	323, avenue Henri Barbusse	RP	1 243
Nanterre	92000	39, avenue Henri Barbusse	RP	138
Boulogne-Billancourt	92100	131 Bis, boulevard Jean Jaurès	RP	106
Boulogne-Billancourt	92100	174, boulevard Jean Jaurès	RP	85
Boulogne-Billancourt	92100	54, avenue Édouard Vaillant	RP	75
Boulogne-Billancourt	92100	100, avenue Édouard Vaillant	RP	286
Boulogne-Billancourt	92100	128, boulevard Jean Jaurès	RP	79
Boulogne-Billancourt	92100	133, boulevard Jean Jaurès	RP	120
Clichy	92110	49, boulevard Jean Jaurès	RP	81
Montrouge	92120	61, avenue de la République	RP	160
Montrouge	92120	1, rue Louis Rolland - 82, avenue A. Briand	RP	396
Montrouge	92120	86/94, avenue Aristide Briand	RP	382
Issy-les-Moulineaux	92130	16, rue Hoche	RP	135
Issy-les-Moulineaux	92130	54, avenue Victor Cresson	RP	81
Clamart	92140	12/24, avenue Jean Jaurès	RP	162
Suresnes	92150	3, rue du Mont-Valérien	RP	126
Antony	92160	23, rue Auguste Mounié	RP	123
Antony	92160	29, rue Auguste Mounié	RP	102
Neuilly-sur-Seine	92200	22, rue de Chartres	RP	95
Neuilly-sur-Seine	92200	48, avenue Charles de Gaulle	RP	101
Neuilly-sur-Seine	92200	146 bis, avenue Charles de Gaulle	RP	111
Neuilly-sur-Seine	92200	7, rue Longchamp	RP	35
La Garenne-Colombes	92250	18 bis, rue Voltaire	RP	333
La Garenne-Colombes	92250	5/7, place de la Liberté	RP	476
La Garenne-Colombes	92250	1, rue Voltaire	RP	312
Levallois-Perret	92300	32, rue Louise Michel	RP	57
Sèvres	92310	35/47, avenue de l'Europe	RP	1 420
Sèvres	92310	84/90, Grande Rue	RP	181
Sceaux	92330	65, rue Houdan	RP	87
Meudon-la-Forêt	92360	23, avenue du Général de Gaulle	RP	2 102
Courbevoie	92400	8, avenue Marceau	RP	82
Courbevoie	92400	Centre commercial Charras - 12 rue Baudin	RP	183

(1) P : Paris ; RP : Région parisienne ; PR : Province.

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
1988	10,64	550 000	-	550 000	550 000
1995	10,32	1 049 611	-1 634	1 047 977	1 047 977
2004	9,02	942 362	-	942 362	942 362
1994	11,00	1 344 705	-	1 344 705	1 344 705
1990	9,73	1 700 000	19 323	1 719 323	1 719 323
1990	10,61	336 000	-	336 000	336 000
2008	7,11	330 000	450	330 450	330 450
1993	9,00	487 837	-	487 837	487 837
1993	9,85	243 918	450	244 368	244 368
1995	11,69	65 553	450	66 003	66 003
1993	10,00	173 792	450	174 242	174 242
2019	5,85	787 500	33 511	821 011	821 011
2019	4,32	1 580 250	-	1 580 250	1 580 250
2019	4,08	1 517 250	-	1 517 250	1 517 250
2003	12,60	420 000	-	420 000	420 000
2010	6,30	1 080 000	-	1 080 000	1 080 000
1983	11,00	450 000	-	450 000	450 000
1984	10,00	990 000	-	990 000	990 000
1994	11,44	144 827	450	145 277	145 277
1995	10,32	935 732	450	936 182	936 182
1995	10,50	1 301 800	29 720	1 331 520	1 331 520
1991	9,00	740 000	-3 216	736 784	740 000
1993	11,00	1 199 449	-	1 199 449	1 199 449
1987	9,74	270 000	-	270 000	270 000
1992	9,00	307 372	-	307 372	307 372
1995	9,07	312 520	-	312 520	312 520
2007	6,94	490 000	-	490 000	490 000
1995	8,58	550 341	-	550 341	550 341
1989	9,10	1 380 000	-	1 380 000	1 380 000
1989	8,98	1 380 000	1 200	1 381 200	1 381 200
1989	9,34	530 000	-	530 000	530 000
1995	9,45	170 743	800	171 543	171 543
1987	10,32	710 000	-	710 000	710 000
1987	9,69	970 000	-	970 000	970 000
1985	10,00	630 000	-	630 000	630 000
1990	10,31	350 000	-	350 000	350 000
1985	10,50	830 000	-	830 000	830 000
2008	6,36	550 000	-	550 000	550 000
1995	9,00	405 286	450	405 736	405 736
1995	9,00	362 066	450	362 516	362 516
1992	9,00	314 678	-357	314 322	314 322
1989	9,02	1 330 000	-	1 330 000	1 330 000
1994	9,00	472 592	350	472 942	472 942
1987	9,35	520 000	-	520 000	520 000
2000	9,07	1 080 000	-	1 080 000	1 080 000
2008	-	1 980 000	-	1 980 000	1 980 000
1991	9,26	1 150 000	-	1 150 000	1 150 000
2005	8,29	252 000	450	252 450	252 450
2001	11,00	2 088 552	4 740	2 093 292	2 093 292
1984	11,26	850 000	19 483	869 483	869 483
1993	10,00	243 918	-	243 918	243 918
2001	8,47	1 981 837	-	1 981 837	1 981 837
1993	9,23	233 281	2 850	236 131	234 931
1995	9,28	198 184	-	198 184	199 891

Adresse		Zone géographique ⁽¹⁾	Surface totale en m ²
Courbevoie	92400	Centre commercial Charras - 12, rue Baudin	RP 258
Courbevoie	92400	Centre commercial Charras - 12, rue Baudin	RP 70
Ville d'Avray	92410	16, rue de Marnes	RP 780
Rueil-Malmaison	92500	92, avenue Paul Doumer	RP 101
Rueil-Malmaison	92500	2, place de l'Europe	RP 207
Rueil-Malmaison	92500	4/26, rue Édouard Belin	RP 743
Rueil-Malmaison	92500	10, rue du Château	RP 146
Rueil-Malmaison	92500	109, avenue Paul Doumer	RP 1 554
Asnières	92600	20, Grande Rue Charles de Gaulle	RP 114
Asnières	92600	46, rue de Prony - 79, boulevard Voltaire	RP 238
Colombes	92700	2/12, boulevard Valmy	RP 864
Noisy-le-Grand	93160	15-29, avenue Aristide Briand	RP 319
Noisy-le-Grand	93160	20, avenue Aristide Briand (Bât. 5)	RP 200
Noisy-le-Grand	93160	30, avenue Aristide Briand (Bât 4)	RP 92
Villemomble	93250	168, Grande Rue	RP 490
Nogent-sur-Marne	94130	1, rue Dagobert	RP 167
Nogent-sur-Marne	94130	7 b/9, rue Paul Bert	RP 132
Le Kremlin-Bicêtre	94270	120, avenue de Fontainebleau	RP 314
Joinville-le-Pont	94340	24, rue de Paris	RP 2 538
Vitry-sur-Seine	94400	19, rue Marguerite Duras - rue du Port à l'Anglais	RP 913
Vitry-sur-Seine	94400	21/25, avenue du 8 mai 1945	RP 206
Saint-Maurice	94410	5/7, rue Paul Verlaine	RP 350
Champigny-sur-Marne	94500	51, rue Louis Talamoni	RP 344
Maisons-Alfort	94700	14/16 rue Eugène Renault	RP 93
Maisons-Alfort	94700	29, avenue de la République	RP 121
Maisons-Alfort	94700	39/41, rue du 11 Novembre 1918 10, avenue du Professeur Cadiot	RP 2 950
Maisons-Alfort	94700	1/5, rue de Belfort - 133, rue Jean Jaurès	RP 2 322
Villejuif	94800	58/62, rue Jean Jaurès	RP 167
Argenteuil	95100	81, rue Paul Vaillant Couturier	RP 171
Saint-Brice-sous-Forêt	95350	Avenue Robert Schumann	RP 480
Mondeville	14120	9012, rue Aristide Boucicaut	PR 442
Nîmes	30000	12, place de la Maison Carrée	PR 328
Nîmes	30000	4, rue de la Couronne	PR 453
La Chaussée-Saint-Victor	41260	922/923, route d'Orléans	PR 2 204
Saran	45770	108, rue de la Tuilerie	PR 3 061
Reims	51100	267, rue de Neufchâtel - rue Adolphe Laberte	PR 974
Boulogne-sur-Mer	62200	57/73, rue Thiers	PR Vendu le 30 juin 2023
Châtellerault	86100	55, rue de Bourbon	PR 301
Total commerces			66 855
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain - 2, rue Ducastel	RP 409
Évry	91000	9/11, boulevard de l'Europe	RP 358
Total commerces + bureaux			766
Charenton-le-Pont	94220	141/143, rue de Paris	RP 880
Versailles	78000	Galerie Commerciale Les Manèges 10, avenue du Général de Gaulle	RP 2 878
Total centres commerciaux			3 758
Évry	91000	4, boulevard de l'Europe	RP 180
Total bureaux			180
Total général			71 559

(1) P : Paris ; RP : Région parisienne ; PR : Province.

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
2001	11,60	411 612	-	411 612	412 062
2002	11,60	243 918	-	243 918	244 368
1983	10,44	830 000	-	830 000	830 000
1992	9,00	249 706	-	249 706	249 706
1993	9,74	500 947	1 600	502 547	502 547
2000	9,00	1 573 786	2 300	1 576 086	1 576 086
1984	10,50	480 000	-	480 000	480 000
1986	11,56	2 570 000	-	2 570 000	2 570 000
1992	9,10	379 885	1 400	381 285	381 285
2005	8,57	441 000	-	441 000	441 000
2002	9,20	1 468 724	24 559	1 493 283	1 493 283
1994	10,76	532 657	1 300	533 957	533 957
1995	11,16	177 374	-	177 374	177 374
1995	12,87	276 000	850	276 850	276 850
1984	10,75	950 000	3 714	953 714	950 000
1995	9,93	163 120	-	163 120	163 120
1988	10,93	360 000	-	360 000	360 000
1985	10,97	830 000	-	830 000	830 000
2012	5,88	7 375 600	-	7 375 600	7 375 600
2016	5,53	3 200 000	-	3 200 000	3 200 000
1984	11,33	280 000	-	280 000	280 000
1994	9,47	1 264 133	1 600	1 265 733	1 265 733
1987	12,39	520 000	-	520 000	520 000
2002	10,20	151 545	1 540	153 085	153 085
2003	10,70	167 694	3 200	170 894	170 894
1988	9,28	6 520 000	18 140	6 538 140	6 520 000
1991	11,02	3 830 000	21 927	3 851 927	3 830 000
1990	10,01	390 000	-	390 000	390 000
1995	10,01	120 435	-	120 435	120 435
1995	10,31	929 939	350	930 289	930 289
2007	6,70	845 000	-	845 000	845 000
2012	7,50	1 228 858	-	1 228 858	1 228 858
2012	7,44	825 252	850	826 102	826 102
2005	9,51	1 417 500	-	1 417 500	1 417 500
2005	8,75	3 200 000	-	3 200 000	3 200 000
1992	13,12	490 000	-	490 000	490 000
					5 004 591
2007	6,40	1 020 000	450	1 020 450	1 020 450
	-	270 876 270	469 003	271 345 273	276 196 813
1983	9,63	1 080 000	3 271	1 083 271	1 083 271
1987	10,51	800 000	-	800 000	800 000
	-	1 880 000	3 271	1 883 271	1 883 271
1993	12,28	2 760 000	850	2 760 850	2 760 850
1993	11,78	11 350 000	64 992	11 414 992	11 407 162
	-	14 110 000	65 842	14 175 842	14 168 012
1985	11,66	100 000	-	100 000	100 000
	-	100 000	-	100 000	100 000
	-	286 966 270	538 116	287 504 386	292 348 096

État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	3 770 863	3 506 884	Dépôts reçus	5 823 007	5 469 940
Charges locatives	82 368	61 048			
Locataires et comptes rattachés	3 853 231	3 567 932	Dettes financières	5 823 007	5 469 940
Créances fiscales	306 969	208 112	Locataires créditeurs	1 992 285	1 165 950
Syndics	15 632 208	16 021 782	Fournisseurs	2 454 797	3 018 266
Autres débiteurs	2 665 129	1 774 928	Dettes fiscales	1 942 713	1 993 592
			Autres dettes d'exploitation	12 597 179	14 405 094
			Associés	7 776 778	7 240 256
Autres créances	18 604 306	18 004 821	Dettes d'exploitation	26 763 752	27 823 158
Provisions pour locataires douteux	-1 869 589	-2 002 503			
Provisions pour dépréciation des créances	-1 869 589	-2 002 503			
Total général	20 587 948	19 570 250	Total général	32 586 759	33 293 098

État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

Provisions	Au 31/12/2022	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros entretien	965 931	1 500	813 856	-	690 592	1 087 695
Risques et charges	743 329	-	280 303	-	-	1 023 633
Créances douteuses	2 002 503	-	438 645	287 898	283 661	1 869 589
Total	3 711 763	1 500	1 532 805	287 898	974 253	3 980 917



Provision pour gros entretien au 31 décembre 2023 (en €)

Montant provision 01/01/2023	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotation		Reprise		Montant provision 2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/23	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/23	
965 931	1 500	-	813 856		690 592	1 087 695
		813 856		690 592		

	Montant provision 01/01/2023	Durée	Montant provision 31/12/2023
Dépenses prévisionnelles sur 2023	692 092	5	-
Dépenses prévisionnelles sur 2024	263 440	4	505 220
Dépenses prévisionnelles sur 2025	9 000	3	570 816
Dépenses prévisionnelles sur 2026	1 400	2	3 060
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	1	7 200
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	1 400
Total	965 932	-	1 087 696

Ventilation des charges au 31 décembre 2023 - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	166 730	163 188
Solde de charges de reddition	294 155	89 856
Charges sur locaux vacants	307 906	298 303
Travaux - Remise en état	197 884	151 343
Charges non récupérables	99 980	166 204
Pertes sur créances irrécouvrables	283 661	561 007
Dotations pour créances douteuses	438 645	368 866
Total des charges immobilières non récupérables	1 788 961	1 798 768
Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	1 278 022	1 238 470
Charges immobilières refacturables	996 784	2 201 485
Autres charges refacturables	36 313	47 244
Total des charges immobilières récupérables	2 311 118	3 487 199

Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	29 970	30 707
Honoraires Notaires	77 122	72 331
Honoraires Dépositaire	38 717	46 773
Cotisations	3 404	2 893
Frais d'acquisition des immeubles	-	1 124
Frais de cession des immeubles	355	6 204
Autres frais	14 863	85 332
Contribution économique territoriale	76 929	146 267
Total des honoraires & autres frais	241 360	391 631
Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	35 000	40 000
Charges diverses	2	1 632
Total diverses charges d'exploitation	35 002	41 632
Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commissions de gestion	1 735 216	1 725 973
Commissions sur arbitrages	-	10 822
Total des commissions de la Société de gestion	1 735 216	1 736 794

Financement 2023 (en €)

Montant de la dette totale	0
Montant tiré au 31/12/2022	0

Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
Engagements reçus		
Facilité de caisse	10 000 000	10 000 000
Garanties reçues		
Garantie à première demande	414 368	566 441
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	4 374 152	4 585 095

03 - LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	21,04	96,17 %	19,62	100,00 %	20,38	100,00 %	20,76	99,91%	21,69	98,93 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,23	1,07 %
Produits divers	0,84	3,83 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,02	0,09 %	0,00	0,00 %
Total	21,88	100,00 %	19,62	100,00 %	20,38	100,00 %	20,78	100,00 %	21,92	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	2,04	9,31 %	1,63	8,33 %	1,90	9,32 %	1,70	8,19 %	1,70	7,76 %
Autres frais de gestion	1,24	5,66 %	0,36	1,82 %	0,35	1,72 %	0,43	2,06 %	0,27	1,23 %
Entretien du patrimoine	0,30	1,36 %	0,50	2,53 %	0,22	1,08 %	0,17	0,82 %	0,28	1,25 %
Charges locatives non récupérables	1,00	4,58 %	1,06	5,42 %	2,24	10,98 %	1,25	6,03 %	1,13	5,15 %
Sous-total charges externes	4,57	20,91 %	3,55	18,09 %	4,71	23,10 %	3,56	17,10 %	3,38	15,39 %
Provisions nettes										
Pour travaux	-0,39	-1,77 %	0,45	2,31 %	0,28	1,37 %	-0,63	-3,02 %	0,08	0,35 %
Autres	0,16	0,73 %	1,99	10,14 %	-1,48	-7,28 %	-0,61	-2,92 %	0,19	0,86 %
Sous-total charges internes	-0,23	-1,04 %	2,44	12,45 %	-1,20	-5,91 %	-1,24	-5,94 %	0,27	1,21 %
Total des charges	4,35	19,87 %	6,00	30,54 %	3,51	17,19 %	2,33	11,16 %	3,64	16,60 %
Résultat courant	17,53	80,12 %	13,62	69,42 %	16,87	82,78 %	18,45	88,79 %	18,28	83,40 %
Variation du report à nouveau	-0,36	-1,66 %	-2,53	-12,91 %	0,07	0,37 %	1,36	6,52 %	0,28	1,29 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,89	81,78 %	16,15	82,33 %	16,80	82,43 %	17,11	82,31 %	18,00	82,11 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,89	81,78 %	16,15	82,33 %	16,80	82,43 %	17,11	82,31 %	17,94	81,83 %

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'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 investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements ou cessions d'actifs, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW sont les suivants :

- rémunérations fixes 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €.

L'effectif total en 2023 était de 314 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2023 à 26 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (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 : 4 836 875 € ;
- autres personnels identifiés : 850 692 €.

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.

Levier selon méthode brute	=	99 %
Levier selon méthode engagement	=	100 %

Experts immobiliers

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

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

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT « 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.



04 - 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^{er} 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 contrôles permanents, 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 contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

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 2023.

Les Conseils se sont tenus les 22 mars, 26 septembre et 28 novembre 2023, ainsi que le 27 mars 2024 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.

L'environnement économique

En raison du contexte inflationniste (+4,9 %) et de l'augmentation des taux d'intérêt, la consommation et l'investissement ont sensiblement ralenti en France, entraînant une diminution de la croissance française à 0,9 % (soit 1,7 % de moins que l'année précédente).

Ce ralentissement est cependant moindre que celui de la zone euro (+0,5 %) et la France a évité la récession, contrairement à l'Allemagne qui a terminé l'année à -0,30 %.

Parallèlement, le taux de chômage a amorcé une remontée au second semestre pour terminer l'année à 7,5 % (versus 7,2 % fin 2022).

Si la consommation des ménages a légèrement progressé (+0,3 %), ce chiffre cache des disparités selon les secteurs : l'alimentation a été notamment touchée avec une baisse de 4,7 %, qui succède à celle de 3,6 % en 2022.

En ce début d'année, on assiste à la fois une décline plus rapide que prévu de l'inflation (+3,2 % sur 1 an en février), associée à un rebond plus tardif de la croissance (révisée à 0,8 % pour cette année).

Cette décline devrait favoriser une hausse du pouvoir d'achat des ménages.

Plus que jamais, n'oublions pas que ces prévisions sont soumises à une incertitude accrue dans un contexte de tensions géopolitiques exacerbées (Ukraine, Moyen-Orient...).

L'immobilier d'entreprise

La brutale remontée des taux d'intérêt ne pouvait être sans conséquences sur le marché immobilier. Les augmentations de loyers étant très limitées, la seule solution pour que l'immobilier offre des rendements susceptibles de concurrencer les purs produits de taux était naturellement de baisser les prix...

Les vendeurs ont pensé un temps patienter en attendant des jours meilleurs alors que les acheteurs désertaient le marché... d'où des volumes de transactions en forte baisse : -40 % pour les investissements immobiliers institutionnels

en général, -42 % pour les bureaux et -47 % pour l'immobilier commercial (après, il est vrai, un rebond spectaculaire de 72 % en 2022).

Du côté des SCPI, la collecte s'est également contractée de 34 % (7,7 milliards d'euros, contre 11,63 milliards l'année précédente, qui constituait un record historique).

Rapidement, la loi du marché s'est imposée et les prix ont baissé.

Ce qui est vrai sur le marché primaire l'est également sur le marché des SCPI, où nombre de SCPI à capital variable ont été contraintes, tant pour des raisons réglementaires (consécutivement à la baisse des valeurs d'expertise) que commerciales, de baisser leur prix. Les SCPI ayant corrigé leur prix de part l'ont fait en moyenne de 10 %, les plus fortes baisses atteignant 17 %.

Au final, les taux de rendement prime des bureaux ont augmenté en moyenne de 1,3 % (Paris) à 1,7 % (Régions) pour les bureaux, et de 0,75 % (pour atteindre 4,50 % pour les pieds d'immeubles) à 1,10 % (pour atteindre 5,72 % dans les centres commerciaux) pour les locaux commerciaux.

Chiffre clés

Avec 251 sites et 358 baux en cours, notre patrimoine s'étend désormais sur 71 559 m² et est valorisé à près de 339 M€.

Il est composé de murs de commerce majoritairement en pieds d'immeubles, situés pour 64 % à Paris, 34 % en région parisienne (hors Paris) et 2 % en province.

Ce patrimoine a généré un peu plus de 21,4 M€ de loyers, soit 6,34 % de rendement brut sur sa valeur d'expertise.

Le capital de la société est réparti entre 6 367 associés, détenant 1 019 778 parts, à hauteur de 77 % par des personnes physiques et 23 % par des personnes morales (les Institutionnels étant statutairement plafonnés à 25 %).

La gestion locative

Le taux d'occupation financier moyen s'est amélioré, pour atteindre 96,07 % (versus 95,5 % en 2022).

Durant cette année 18 locaux ont été libérés, 13 ont été reloués pour 756 k€, soit 96,55 % des loyers sortants, mais 114,37 % des loyers d'expertise.

Dans le cadre de ces relocations et renouvellements, 32 700 € ont été perçus au titre de frais de rédaction.

Les locaux vacants au 31 décembre représentent une surface pondérée de 5 555 m² et un loyer d'expertise de 885 367 €, soit 4,12 % des loyers quittancés (versus 4,62 % en 2022).

Côté renouvellement, 15 baux ont été négociés et renouvelés cette année, pour 379 384 €, représentant 96,96 % des loyers avant renouvellement mais 112,11 % des loyers d'expertise.

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

La situation du marché immobilier rend difficile le déroulement du plan d'arbitrage décidé après la fusion.

Nous avons pu néanmoins nous séparer de l'actif de Boulogne-sur-Mer, vacant depuis de trop longues années... Au prix d'une moins-value conséquente puisqu'elle a été réalisée au prix de 1,5 M€, alors que l'actif avait été acquis en 2005 pour un prix de revient comptable de 5 M€.

À noter que la Société de gestion n'a pas prélevé de commission d'arbitrage statutaire sur cette cession.

Ce plan devrait se poursuivre en 2024, puisque 2 Lettres d'Intention ont d'ores et déjà été signées en fin d'année (locaux de Saint-Germain-en-Laye et Tournon), pour un total de 2,6 M€.

Le solde du compte de plus ou moins-values réalisées présente au 31 décembre 2023 un solde positif de 10 821 666 €, soit 10,61 € par part.

Dans un marché peu porteur, nous continuons 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.

Suite à cette cession, notre surinvestissement est ramené à 9,2 M€.

Si aucun investissement n'a été réalisé au cours de cet exercice, nous pensons que le marché présente aujourd'hui quelques opportunités d'achat. Aussi, dans la mesure où la Société n'a pas eu besoin de recourir à la facilité de caisse de 10 M € et où elle dispose même d'une trésorerie de l'ordre de 6,5 M€ en fin d'année (avant distribution du dernier dividende), nous avons demandé à la Société de gestion de nous proposer toute opportunité d'achat de biens rentrant dans notre cible et cohérente avec cette situation financière.

Résultats et distribution

Les loyers facturés se sont élevés à 21 468 762 €, contre 20 563 951 € en 2022, soit une nouvelle hausse de 4,39 %.

Le résultat de l'année s'établit néanmoins en très légère baisse (-0,98 %) à 18 644 005 €, versus 18 827 192 € en 2023, en raison d'une hausse sensible des provisions nettes pour gros entretien.

Le résultat par part s'établit en conséquence à 18,28 €, permettant de porter comme prévu la distribution à 18 € (contre 17,40 € en 2022), tout en confortant un report à nouveau à 6,66 €, soit 4,2 mois de distribution.

En l'état actuel des prévisions de résultat pour cette année 2024, les acomptes trimestriels ont été portés à 4,50 €, pour une distribution totale attendue à 18 €.

Valorisation et marché secondaire

La valeur d'expertise du patrimoine ressort à 338,576 M€, en baisse de 5,82 %, et la valeur de réalisation par part à 330,70 €, en baisse de 5,38 %.

Dans le contexte du marché immobilier précédemment évoqué, ces baisses apparaissent particulièrement contenues.

Le marché secondaire a été particulièrement actif cette année, puisque 27 772 parts représentant 8 480 510 € ont été échangées, soit environ 2,72 % des parts, soit plus de 5,5 fois de volume de l'année précédente.

Le fait remarquable est que le prix moyen acquéreur s'établit à 305,36 €, en hausse de 3,80 % par rapport à 2022, en contradiction totale avec l'évolution du marché. Mieux, si l'on compare les prix d'exécution en fin de période, c'est une hausse de 13 % qu'il faut constater par rapport à fin 2022.

En fait, la hausse des transactions et des prix est liée à une forte augmentation de la demande qui semble indiquer que le marché a pris conscience de la sous-estimation des parts sur le marché, à l'inverse des prix fixés par les Sociétés de gestion pour la majorité des SCPI à capital variable.

Il n'en demeure pas moins qu'en fin d'exercice, la décote du prix vendeur par rapport à la valeur de réalisation est encore de 14,52 % et le rendement offert de 5,77 % : la revanche des SCPI à capital fixe sur celles à capital variable, qui souffrent d'un marché à la revente parfois très compliqué (longue attente ou blocage des retraits), n'est peut-être pas terminée...

Augmentation de capital

On l'a vu, le marché des SCPI n'est guère porteur actuellement mais, paradoxalement, de réelles opportunités d'achat commencent à apparaître sur le marché primaire : tout comme en bourse, il faut savoir acheter « au son du canon » ...

Votre Conseil discute régulièrement avec la Société de gestion de l'opportunité de lancer une augmentation de capital dans les critères définis lors de la dernière AG.

Cependant, la sous-valorisation des parts sur le marché secondaire pose aujourd'hui problème, puisqu'aucune augmentation de capital n'est possible tant que les transactions se réalisent au-delà de la fourchette réglementaire de +/- 10 % de la valeur de reconstitution. Or, la dernière transaction connue au jour de la rédaction de ce rapport (mars 2024) acte un prix acquéreur de 309,12 €, versus une valeur de reconstitution au 31 décembre 2023 de 395,21 €, soit une décote de 21,78 %.

Cette décote nous paraît excessive et injustifiée. Malheureusement, tant qu'elle perdurera, aucune augmentation de capital ne sera possible, même si le volume de transaction demeure très faible et non représentatif d'un véritable marché.

Notre Conseil aux vendeurs est donc, sauf en cas d'absolue nécessité, d'éviter de « brader » ainsi notre SCPI et de tenter de favoriser une hausse sur le marché secondaire : contrairement à certaines SCPI à capital variable, il n'y a aucun facteur qui pourrait justifier une baisse de prix de nos parts, bien au contraire ! Compte tenu de la qualité de notre SCPI et de ses perspectives de distribution, il ne serait par exemple pas déraisonnable de viser un prix net vendeur de l'ordre de 300 €.

Pour les autres, les résultats, le montant du report à nouveau et la réserve de plus-value sont en mesure de pérenniser un revenu de 18 € par part : en se portant par exemple acquéreur à 330 €, vous « achetez » un revenu de 5,45 % tout en permettant de rentrer dans le cadre des -10 % de la valeur de réalisation... et ouvrez la voie à une augmentation de capital qui, aujourd'hui, serait bénéfique à long terme pour notre SCPI.

Les 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.

En ce qui concerne la dixième résolution, à titre extraordinaire, le Conseil, après discussion, considérant que celle-ci est conforme à l'esprit et la volonté de la majorité des souscripteurs ayant choisi ce mode de détention (démembrement de propriété), émet également un avis favorable.

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.

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 2024

Le Président du Conseil de surveillance,
Pascal VÉTU
Téléphone : 06 76 27 82 03
pvetu20@gmail.com

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



06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 Commissaires aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R. 823-7 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 au paragraphe « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont 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 du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

Nous attestons de la sincérité et 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.

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 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. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

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

En outre :

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

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

Courbevoie, le 7 mai 2024

Le Commissaire aux comptes
Mazars
Baptiste KALASZ

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2023

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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'investissements : 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 2023 ;

- 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 2023, cette commission représente une charge de 1 735 216 € ;

- une commission pour cession de parts de 4,5 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement) si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2023 ;

- 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 2023 ;

- 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 ;

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2023 ;

- 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 2023.

Courbevoie, le 7 mai 2024

Le Commissaire aux comptes
Mazars
Baptiste KALASZ

07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 3 JUIN 2024

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 2023.
- 2 > Quitus à donner à la Société de gestion.
- 3 > Approbation des conventions réglementées.
- 4 > Approbation de la valeur comptable.
- 5 > Présentation de la valeur de réalisation.
- 6 > Présentation de la valeur de reconstitution.
- 7 > Affectation du résultat.
- 8 > Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 9 > Pouvoirs en vue des formalités légales.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 10 > Insertion dans les statuts de dispositions relatives à la répartition des distributions en cas de démembrement de la propriété des parts sociales et à l'affectation des pertes, et modification corrélative de l'article 28 des statuts.

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 2023, 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 2023.

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 approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 285 073 731 €, soit 279,54 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 337 237 006 €, soit 330,70 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 403 027 507 €, soit 395,21 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 18 644 005,47 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 6 508 787,30 €, forme un revenu distribuable de 25 152 792,77 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 18 356 004,00 € ;
- au report à nouveau, une somme de 6 796 788,77 €.

Huitième 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 2025 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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.

Neuvième 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

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide :

- qu'en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la Société ou de résultats exceptionnels provenant de la vente desdits immeubles (plus-values) ;
- qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de modifier l'article 28 des statuts ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 28 - RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Pour l'établissement des comptes annuels, le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L. 123-13 du Code de commerce diminué des pertes antérieures et augmentées des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Pourront être amortis sur la prime d'émission, les frais de constitution de la SCPI et d'augmentation de capital qui comprennent la rémunération de la gérance à ce titre, les frais d'acquisition du patrimoine immobilier.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 30 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la Société ou de résultats exceptionnels (plus-values) provenant de la vente desdits immeubles.

Les pertes éventuelles sont portées en report à nouveau.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu des dates d'entrée en jouissance de leurs parts. »



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

Société Par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Tél. : 01 78 40 33 03

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

Signatory of:

