



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

RAPPORT
ANNUEL
2022

**AEW PARIS
COMMERCES**
SCPI À PRÉPONDÉRANCE
COMMERCES



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
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 Stéphane GLAVINAZ

Monsieur Olivier KIMMEL

Monsieur Christian LADEGAILLERIE

Monsieur François MAILLARD

Monsieur Jean-Pierre MOLIERE

Monsieur Alexandre MOREL

Monsieur André PERON

Monsieur Christian RADIX

Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS

Monsieur Luc RAEMO

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 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	16
Le marché des parts	18

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 20

Les comptes	20
L'annexe aux comptes annuels	23

03

LES AUTRES INFORMATIONS 39

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 41

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE 42

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 45

Le rapport sur les comptes annuels	45
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	47

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 1^{er} JUIN 2023 48

Ordre du jour	48
Les résolutions	48

RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

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 2022.

- Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche globalement une stabilité par rapport à 2021, avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le dynamisme de l'investissement en province se confirme, avec près d'un tiers des volumes investis. Toutefois, le second semestre 2022, impacté par le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisses des prix, a été moins dynamique, et semble annoncer un début d'année 2023 orienté à la baisse. Avec plus de la moitié des volumes investis (17 Mds€), les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée. À noter que le secteur de la logistique est resté attractif, représentant 18 % de l'investissement, soit près de 6 Mds€, montant équivalent à 2021. Les taux prime sont en hausse et s'établissent entre 4 % et 4,25 %.

Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022 (+3,1 %). Cependant, la confiance a de nouveau atteint un creux historique en septembre. L'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser sur le pouvoir d'achat des ménages.

Les montants investis en commerce ont néanmoins augmenté de 76 % par rapport à 2021 et atteignent 4,9 Mds€, soit 15 % des volumes, soutenus par 12 transactions de plus de 100 M€.

En moyenne au 4^e trimestre 2022 les taux de rendement prime en pieds d'immeubles se sont décompressés de 50 pdb sur un an. On relève les hausses les plus importantes dans les régions lyonnaise, marseillaise et niçoise (+60 pdb, à 3,85 %, 4,60 % et 3,85 %). À Paris, le taux prime atteint 3,40 %.

La décompression moyenne a été plus modérée sur les centres commerciaux. On relève une décompression de 30 pdb sur l'ensemble des marchés en régions (Lille, Lyon, Marseille et Nice) qui atteignent 4,90 %. En région parisienne, le taux prime reste stable à 4,50 %.

En variation annuelle, l'indice des Loyer Commerciaux (ILC) est passé de 2,2 % en 2021 à 5,3 % en 2022. La hausse de cet indice devrait perdurer jusqu'en 2023. Par contre, les PME devraient bénéficier pendant un an du plafonnement de l'indice. L'ILC devrait ensuite entamer une baisse après 2023 pour se stabiliser autour des 2 % dans l'hypothèse que l'inflation se normalise.

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils sont restés stables sur un an sur les principaux marchés français : à Lille (1 900 €/m²/an), à Nice (2 250 €/m²/an), à Marseille (1 300 €/m²/an) et à Paris (16 000 €/m²/an). Seul Lyon constate une correction du loyer prime (2 300 €/m²/an contre 2 500 €/m² en 2021).

Sur un an les loyers prime des centres commerciaux restent stables en régions (respectivement 1 800 €/m²/an à Lyon, 1 500 €/m²/an à Nice, 1 300 €/m²/an à Marseille et 1 000 €/m²/an à Lille). En région parisienne, le loyer prime passe à 2 300 €/m²/an (+5 %).

- Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et résidences gérées (12 %) la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 % l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

- Les Assemblées Générales Extraordinaires du 14 juin 2022 des SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 ont approuvé, sur la base des comptes sociaux approuvés au 31 décembre 2021, le principe et les modalités de l'absorption de la SCPI ACTIPIERRE 1 et de la SCPI ACTIPIERRE 2 par la SCPI ACTIPIERRE 3. Les SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 ont été dissoutes le 30 juin 2022, dès la réalisation de l'augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3 effectuée au titre de la fusion par absorption des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2.

La nouvelle SCPI fusionnée a pris la dénomination « AEW PARIS COMMERCES », avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2022.

En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les répercussions sur les résultats d'AEW PARIS COMMERCES sont restées contenues.

- Le patrimoine est désormais réparti sur 252 sites différents, totalise près de 76 000 m², compte 363 baux, et est valorisé 359,5 M€. Composé de murs de commerces, très majoritairement en pieds d'immeubles, il est situé à 64 % à Paris et 97 % en région parisienne.
- 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, pour un prix de vente de 2,5 M€, supérieur de 76 % aux prix de revient et dégagant une plus-value nette de 734 k€. À la fin de l'exercice, AEW PARIS COMMERCES présente un surinvestissement de 10,6 M€, financé par la trésorerie courante, sans recours à l'endettement.
- Face aux incertitudes économiques, à la hausse de l'inflation, des taux d'intérêt et des coûts de la dette, le marché immobilier connaît un net ajustement des prix à la baisse. La valeur vénale (expertises) du patrimoine détenu par AEW PARIS COMMERCES atténue cette tendance de marché, à 359,5 M€ en diminution peu significative de -0,35 % à périmètre constant. À titre de comparaison, l'association européenne des investisseurs dans les fonds immobiliers non cotés (INREV), qui compile les données de près de 300 fonds immobiliers européens, fait état d'un indice en repli de 2,8 % au 4^e trimestre pour les actifs de commerces. L'INREV note toutefois que le secteur du commerce éprouvé antérieurement par la crise sanitaire et l'essor du e-commerce, résiste mieux. 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.
- L'activité locative est restée très active avec 7 500 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Sur les deux dernières années, c'est un solde net de relocations de près de 1 400 m² qui a été dégagé. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, à 95,6 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.
- Dans le cadre de la fusion, le marché secondaire organisé par la Société de gestion a été suspendu pendant 3 mois. Sur l'ensemble de l'année, 6 445 parts représentant 1 895 643 € ont été échangées. Le dernier prix d'exécution de l'année 2022 diminue de 7 % sur un an, et s'établit à 250,00 €, en décote importante de 28 % avec la valeur de réalisation. Le prix moyen annuel enregistre une baisse moindre de 1,5 %. À la clôture de l'exercice, 0,89 % des parts sont en attente de vente.

- Le résultat de l'année s'élève à 18 827 192 €, soit 18,46 € par part, en augmentation de 11 % par rapport au résultat proforma de l'exercice 2021 (+1,9 M€), à corréliser avec des loyers facturés qui augmentent de 600 k€ et des provisions nettes pour créances douteuses et pour gros entretien nettement moindres qu'en 2021, qui ont un impact différentiel positif sur le résultat de +1,05 M€.
- Le montant distribué en 2022 s'élève à 17,40 € par part. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 18,46 €, les réserves (report à nouveau) ont été confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 6,38 € par part et représentent 4,4 mois de distribution. Le taux de distribution 2022 s'établit à 5,93 % et demeure très attractif dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur au taux national des SCPI à prépondérance commerces (4,61 %).
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'AEW PARIS COMMERCES, s'établissent à 3,33 % sur dix ans, 6,87 % sur quinze ans et 8,92 % sur 20 ans. Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est notamment supérieur à ceux des SCPI d'entreprise (6 %), des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (2,9 %) ou du Livret A (1,4 %).

Par ailleurs, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, nous vous proposons d'autoriser la Société de gestion à éventuellement procéder à l'émission de parts nouvelles, c'est-à-dire à augmenter le capital en une ou plusieurs fois, dans un délai de 5 ans à compter de l'autorisation et dans les limites du capital maximum statutaire.

Si aucune augmentation de capital n'est d'ores et déjà prévue, il s'agit de se doter de la possibilité de le faire, en concertation avec votre Conseil de surveillance, en fonction d'opportunités de marché qui pourraient survenir.



Antoine BARBIERE
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Année de création :	1991
Capital fermé depuis :	2011
Terme statutaire :	2090
Nombre d'associés :	6 381
Nombre de parts :	1 019 778
Capital social :	155 516 145 €
Capitaux propres :	288 288 666 €
Capitaux collectés :	299 948 055 €
Ratio dettes et autres engagements :	0 %
Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	250,00 €
Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	281 458 728 €
Parts en attente de vente :	0,89 % des parts
Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	▶ 6 445 parts pour 1 895 643 €

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles :	252
Nombre de baux :	363
Surface :	75 820 m²
Taux moyen annuel d'occupation financier :	95,50 %
Taux d'occupation financier 4 ^e trimestre 2022 :	95,62 %

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2022 :	26 878 600 €
▶ dont loyers :	20 563 951 €
Résultat de l'exercice :	18 827 192 €
▶ soit 18,46 € par part	
Revenu distribué :	17 445 159 €
▶ soit 17,40 € par part	
▶ soit 17,72 € brut par part avant impositions françaises payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2022)	

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne 5 ans (2017-2022) :	-0,38 %	Taux de distribution 2022 :	5,93 %
Taux de rentabilité interne 10 ans (2012-2022) :	3,33 %	▶ moyenne nationale 2022 SCPI à prépondérance commerces	4,61 %
Taux de rentabilité interne 15 ans (2007-2022) :	6,87 %	▶ moyenne nationale 2022 SCPI Immobilier d'entreprise	4,53 %
Taux de rentabilité interne 20 ans (2002-2022) :	8,92 %	Variation du prix acquéreur moyen 2022 :	-1,52 %

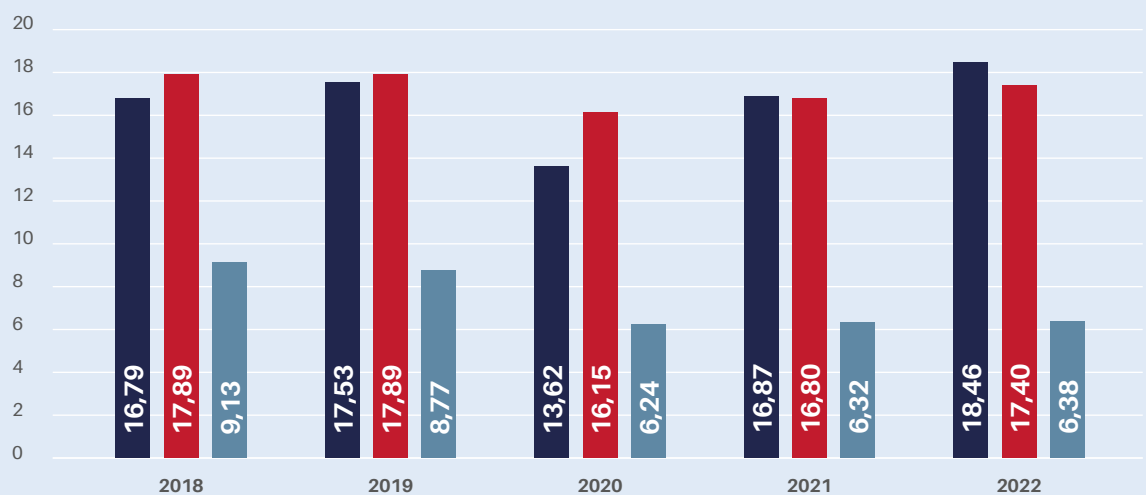


VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	288 288 666	282,70	49,02 %
Valeur vénale / expertise	359 473 000	352,50	-2,99 %
VALEUR DE RÉALISATION	356 379 502	349,47	-0,26 %
Valeur de reconstitution	425 992 224	417,73	-0,45 %

RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUES DISTRIBUÉS, REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



2018 à 2021 : valeurs ACTIPIERRE 3
2022 : valeurs AEW PARIS COMMERCES

► Résultat ► Distribution ► Report à nouveau

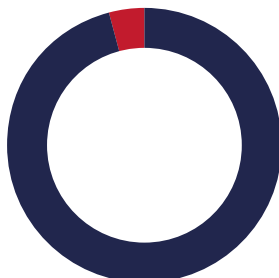
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2022, AEW PARIS COMMERCES détient 252 actifs, totalisant 75 820 m², localisés en valeur vénale à 64 % à Paris, à 33 % en région parisienne et à 3 % en province.

Le patrimoine est quasiment intégralement composé de murs de commerces.

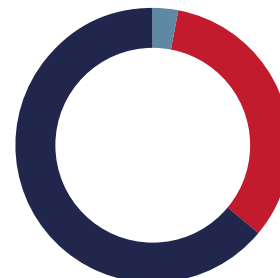
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- Commerces
96 %
- Centres commerciaux
4 %



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- Paris
64 %
- Île-de-France (hors Paris)
33 %
- Province
3 %



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.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
2018	10,89	3,05	-4,28
2019	0,41	4,25	-8,53
2020	3,53	0	-8,53
2021	0,95	0	-8,75
2022	2,50	0	-10,57
TOTAL	18,28	7,30	-

ARBITRAGES

La Société de gestion souhaite, en accord avec le Conseil de surveillance, étudier ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité, et présenter au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être présentés à l'arbitrage.

Un actif, considéré comme non stratégique, a été arbitré durant l'exercice à la faveur d'une opportunité, pour un prix de vente de 2,5 M€, supérieur de 76 % au prix de revient et à sa valeur d'expertise du 31/12/2021.

SUCY-EN-BRIE : 2, RUE DU CLOS DE PACY

Ce supermarché loué à Monoprix, de 2 648 m², acquis en 1986, a été cédé le 28 septembre 2022 pour un montant de 2 500 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 733 554 €, soit +52 % par rapport au prix de revient comptable (1 420 000 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 10 822 € et d'un impôt sur la plus-value immobilière de 329 420 €.

Au 31 décembre 2022, compte tenu de cette cession le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 14 346 015 €, soit 14,07 € par part créée.

INVESTISSEMENTS

En début d'année 2022, AEW PARIS COMMERCES était en situation de surinvestissement pour un montant de 8 754 180 €.

Si aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice 2022, AEW a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'AEW PARIS COMMERCES, qui privilégie les commerces en Île-de-France, et 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).

L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	93 392 037	206 556 018	299 948 055
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	2 192 678	12 153 338	14 346 015
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-9 344 480	-	-9 344 480
- Achat d'immeubles	-99 231 733	-206 258 565	-305 490 298
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	11 712 679	1 429 523	13 142 202
- Frais d'acquisition	-7 437 329	-	-7 437 329
- Divers ^[1]	-38 033	-15 694 350	-15 732 383
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-8 754 180	-1 814 036	-10 568 216

[1] Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

À la fin de l'exercice, AEW PARIS COMMERCES est en surinvestissement de 10 568 216 €.

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 22,57 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 3 juin 2022).

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 31/12/2022.

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

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

■ **100 %**
Valeur de réalisation



Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

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

par

► 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, selon les méthodes 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 ACTIPIERRE 3 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 :**
292 348 096 €

Valeur comptable nette :
292 348 096 €

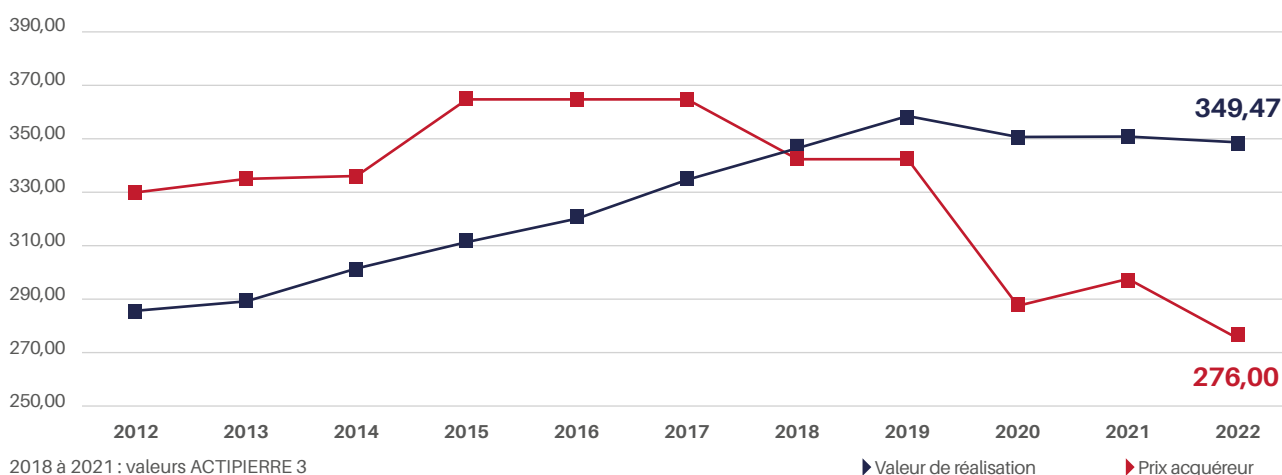
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :
359 473 000 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	292 348 096	-	-
Provisions pour gros entretien	-965 931	-	-
Autres éléments d'actifs	-3 093 498	-3 093 498	-3 093 498
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	359 473 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	386 486 500
Commissions de souscription théorique	-	-	42 599 222
TOTAL GLOBAL	288 288 666	356 379 502	425 992 224
Nombre de parts	1 019 778	1 019 778	1 019 778
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	282,70	349,47	417,73

Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (250,00 €) est inférieur de 28 % à la valeur de réalisation qui s'établit à 349,47 € par part.

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (276,00 €) est inférieur de 34 % à la valeur de reconstitution qui s'établit à 417,73 € par part.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ET DU PRIX ACQUÉREUR PAR PART SUR 10 ANS (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 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022	ESTIMATION HORS DROITS PROFORMA AU 31/12/2021	VARIATION HORS DROITS 2022/2021	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN %
	EN EUROS	EN EUROS	EN %	EN EUROS	EN EUROS	EN %	EN EUROS	EN %
Commerces	276 196 813	343 211 400	24,26	369 011 600	346 062 000	-0,82	344 642 000	-0,42
Commerces Bureaux	1 883 271	1 741 600	-7,52	1 866 400	1 880 000	-7,36	1 880 000	-7,36
Centres commerciaux	14 168 012	14 380 000	1,50	15 458 500	14 110 000	1,91	14 110 000	1,91
Bureaux	100 000	140 000	40,00	150 000	100 000	40,00	100 000	40,00
TOTAUX	292 348 096	359 473 000	22,96	386 486 500	362 152 000	-0,74	360 732 000	-0,35

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu s'établit à 359,47 M€ et enregistre une variation proforma de -0,7 %, à comparer à une variation des valeurs bilantielles de -0,4 %.

À noter que les commerces parisiens et de région parisienne se contractent respectivement de -1,17 % et -0,33 %, alors que les commerces de province et les centres commerciaux se valorisent en moyenne de 2,70 % et +1,91 %.

À périmètre constant (c'est-à-dire en excluant la cession réalisée), le patrimoine est relativement stable (-0,35 %).

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement égales à 1,2 et 1,3 fois leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques :

- ▶ 5 actifs sur 252 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 ;
- ▶ 247 actifs représentent 81 % de la valeur du patrimoine.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

- 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

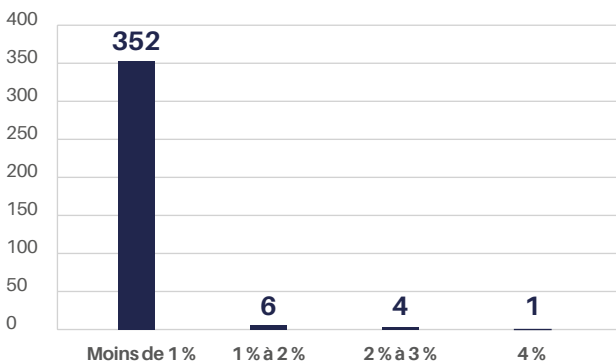
L'activité locative est restée très active avec 7 500 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Sur les deux dernières années, c'est un solde net de relocations de près de 1 400 m² qui a été dégagé. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, proche de 96 % en fin

d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Les loyers quittancés se sont élevés à 20 563 951 € contre 19 958 006 € à l'exercice précédent, soit une augmentation de 3 % (+606 k€).

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS EN POURCENTAGE DU MONTANT DES LOYERS HT FACTURÉS

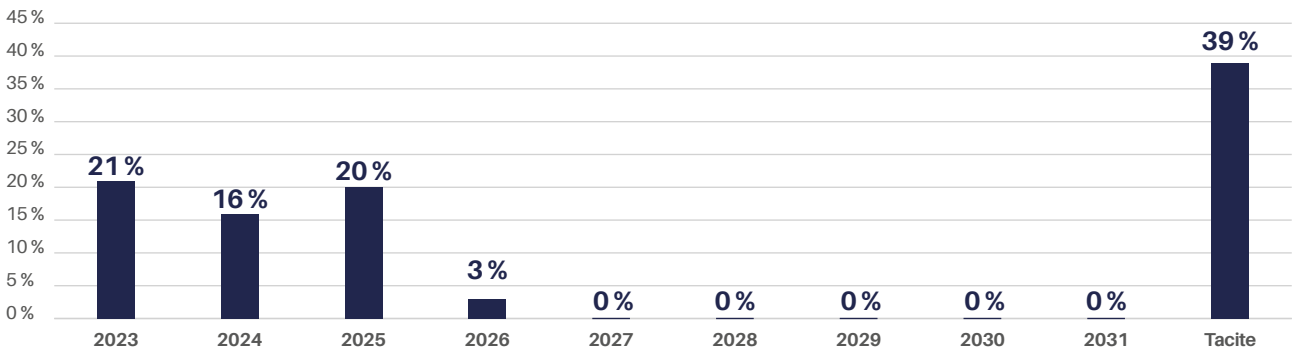


Au 31 décembre 2022, la SCPI AEW PARIS COMMERCES compte 363 baux (363 en 2021).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 352 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 % 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 2022 :

- ▶ 60 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- ▶ 36 % loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2024 et 2025 ;
- ▶ 3 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2026.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE

- 53 % Alimentation, restauration
- 15 % Équipement de la personne
- 5 % Équipement du ménage
- 7 % Culture, cadeaux, loisirs
- 9 % Services
- 11 % Beauté, hygiène, santé



TAUX D'OCCUPATION

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

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI AEW PARIS COMMERCES s'établit à 95,62 % au quatrième trimestre 2022, en hausse par rapport au premier trimestre 2022 (95,40 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2022, ressort à 95,50 %, en légère augmentation par rapport à celui de l'année précédente (95,45 %).

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 87,36 % à la fin de l'exercice.

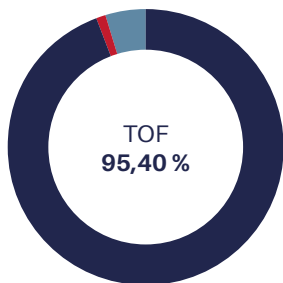
Le taux moyen d'encaissement des loyers 2022, calculés mi-janvier 2023, s'établit à 92,45 %.

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Calculé et présenté à compter du 1^{er} janvier 2022 selon la méthodologie ASPIM 2021.

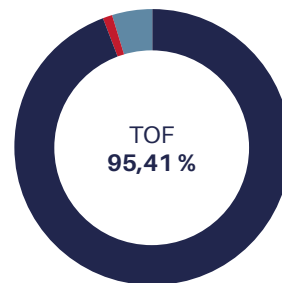
1^{ER} TRIMESTRE 2022

- **94,44 %** Locaux occupés
- **0,96 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **4,60 %** Vacance



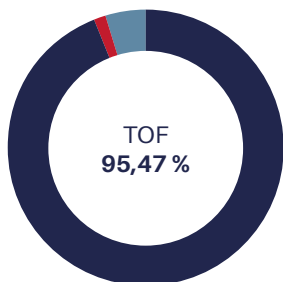
3^E TRIMESTRE 2022

- **94,36 %** Locaux occupés
- **1,05 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **4,59 %** Vacance



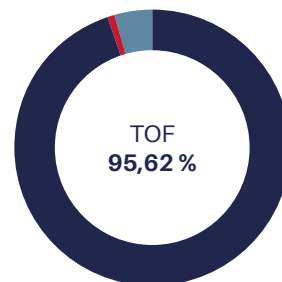
2^E TRIMESTRE 2022

- **94,04 %** Locaux occupés
- **1,43 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **4,53 %** Vacance



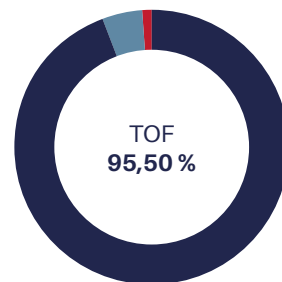
4^E TRIMESTRE 2022

- **94,77 %** Locaux occupés
- **0,85 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **4,38 %** Vacance

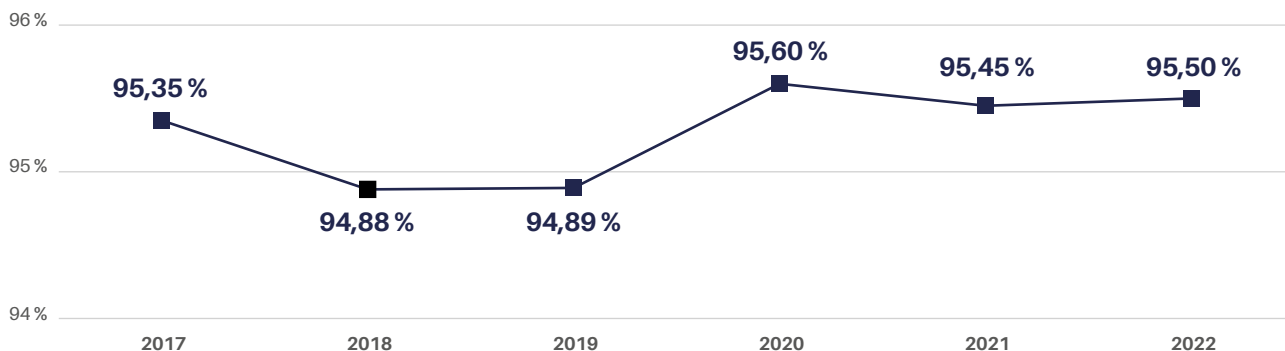


DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2022

- **94,41 %** Locaux occupés
- **4,50 %** Loyers potentiels
- **1,09 %** Franchises, remises



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL^[1] SUR 5 ANS



[1] De 2017 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 : taux d'occupation moyen de l'année d'AEW PARIS COMMERCES - méthodologie ASPIM 2021.

LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

L'activité locative de l'année 2022 fait ressortir un solde nettement positif de 1 118 m² entre les libérations (776 m²), et les relocations (1 894 m²). Sur les deux dernières années, c'est ainsi un solde net de relocations de près de 1 400 m² qui a été dégagé.

Environ 7 500 m² (10 % de la surface totale) ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 1 894 m² de relocations (nouveaux baux), 2 930 m² de renouvellements de baux et 2 648 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 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 776 m² pour un total de loyers en année pleine de 261 k€.

Par ailleurs, au 31 décembre, six locaux sont sous congés pour des libérations prévues au 2^e trimestre 2023. Ils représentent une surface totale de 553 m² pour un total de loyers en année pleine de 249 k€.

Vingt relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées. Au total, ces relocations ont porté sur 1 421 m² pour un total de loyers en année pleine de 913 k€, représentant 106 % des loyers précédents.

Dans le cadre de ces négociations 259 k€ ont été perçus au titre des frais de rédaction et des indemnités diverses.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2022 s'établissent à 5 972 m² pondérés contre 6 714 m² en début d'année. Elles représentent une valeur locative de 1,44 M€ contre 1,37 M€ en 2021.

Ces surfaces sont concentrées sur cinq sites qui représentent 85 % de la vacance : Boulogne-sur-Mer (3 lots), Courbevoie (3 lots), La Chaussée-Saint-Victor (2 lots), Reims et Versailles (3 lots).

RENOUVELLEMENT DE BAUX

Au total, durant l'année 2022, quinze baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 2 930 m² pour un total de loyers en année pleine de 1 074 k€, représentant 94 % des loyers avant renouvellements.

Dans le cadre de ces négociations 20 k€ ont été perçus au titre des frais de rédaction.

CESSIONS DE BAUX

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

Huit cessions de droit au bail ont été opérées.

TRAVAUX

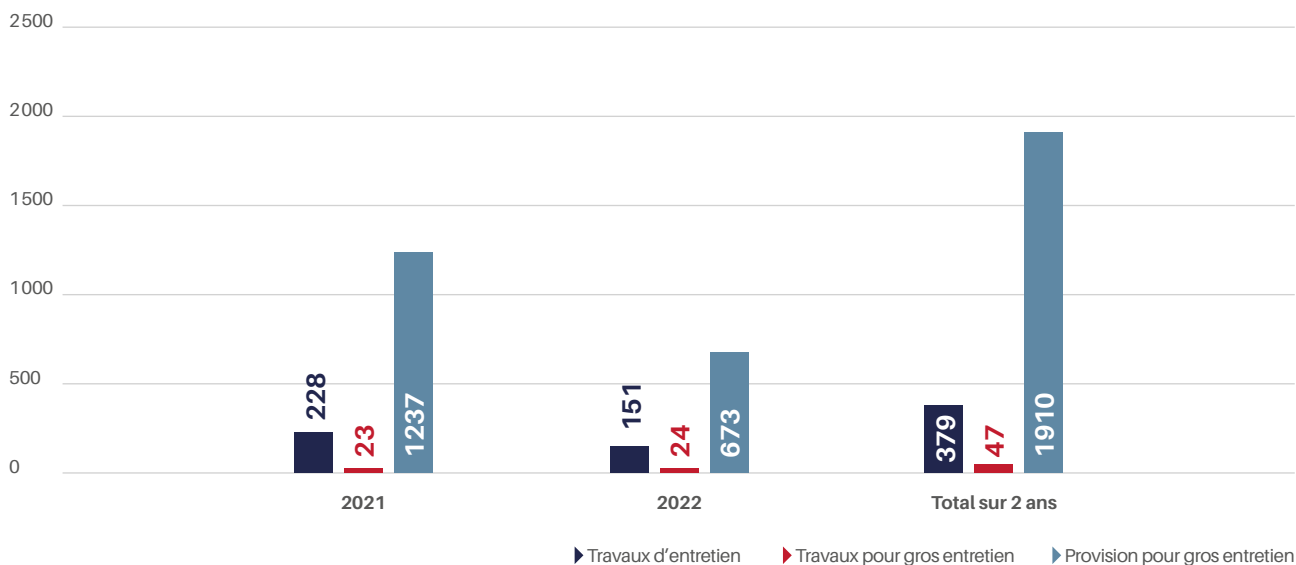
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 151 343 € en 2022 (228 258 € en 2021). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 2 derniers exercices à 190 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 672 831 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2022 un montant total de 965 931 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2022, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 24 441 € (22 913 € en 2021). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 2 derniers exercices à 24 k€.

L'augmentation de certaines charges de travaux est consécutive à la loi dite « Pinel ». Les travaux qui aux termes des anciens baux étaient supportés par le locataire sont désormais à la charge du propriétaire bailleur.

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN EN K€



CRÉANCES DOUTEUSES

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 368 866 €.

Compte tenu des écritures de fusion et des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2022 est un produit de 747 908 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2022 s'élève à 2 002 503 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à -0,91 % des loyers facturés (-1,87 % au 31 décembre 2021).

PROCÉDURES JURIDIQUES EN COURS

Au 31 décembre 2022, 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 4 sites, et sont provisionnés pour un montant total de 685 k€.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 18 827 192 €, soit 18,46 € par part, en augmentation de 11 % par rapport au résultat proforma de l'exercice 2021 (+1,9 M€), à corrélérer avec des loyers facturés qui augmentent de 600 k€ et des provisions nettes pour créances douteuses et pour gros entretien nettement moindres qu'en 2021, qui ont un impact différentiel positif sur le résultat de +1,05 M€.

Le montant distribué en 2022 s'élève à 17,40 € par part. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 18,46 €, les réserves (report à nouveau) ont été confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 6,38 € par part et représentent 4,4 mois de distribution. Le taux de distribution 2022 s'établit à 5,93 % et demeure très attractif dans l'environnement de taux actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 18 827 192 €, soit 18,46 € par part, en augmentation de 11 % par rapport au résultat proforma de l'exercice 2021 (+1,9 M€). Les loyers facturés progressent de 606 k€ (+3 %). Par ailleurs, l'exercice est marqué par des provisions nettes pour créances douteuses et des provisions pour gros entretien nettement moindres qu'en 2021 : respectivement -369 k€ en 2022 contre -857 k€ en 2021, et -673 k€ en 2022 contre -1 237 k€ en 2021, soit un impact différentiel positif sur le résultat de 1,05 M€.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 4,50 € pour le premier trimestre et 4,20 € pour les 3 derniers trimestres de l'exercice.

Par ailleurs, une distribution complémentaire de 0,30 € par part a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2022. Au total, le montant distribué en 2022 s'établit à 17,40 € par part, en augmentation de 4 % par rapport à l'exercice précédent (16,80 €).

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 329 420 € au titre de l'impôt sur les plus-values immobilières constaté lors de la cession d'actifs de l'exercice.

Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 17,72 € par part.

La distribution 2022 est à rapprocher d'un résultat de 18,46 € par part.

Le report à nouveau a ainsi été conforté pour un montant total de 1 382 033 €.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2022, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 6 508 787 € contre 5 126 755 € en début d'exercice, soit 6,38 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 4,4 mois de dernière distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (294,13 € sur l'exercice), une variation négative de 1,52 % est observable par rapport au prix moyen de l'année 2021.

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.

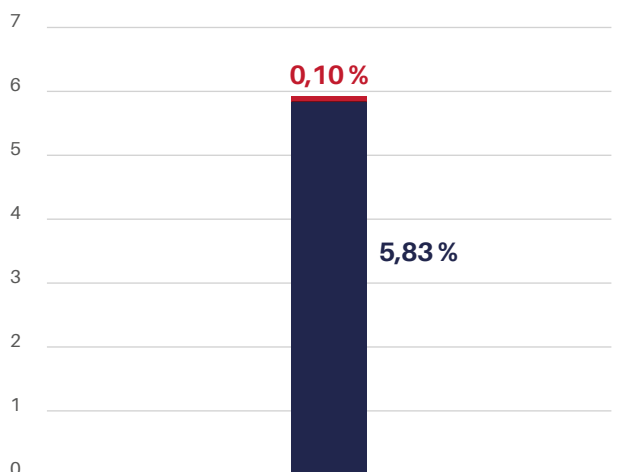
Consécutivement à la hausse du montant distribué en 2022 et à la baisse du prix d'achat moyen de la part sur l'exercice 2021, le taux de distribution 2022 d'AEW PARIS COMMERCES augmente à 5,93 % (5,46 % en 2021).

Il demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. Il est par ailleurs nettement supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,61 %).



COMPOSITION DU TAUX DE DISTRIBUTION

TAUX DE DISTRIBUTION : 5,93 %



► Impôts acquittés pour le compte de l'associé

► Distribution de résultat courant

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2022/prix acquéreur au 31/12/2022) s'établit à 5,81 %.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'AEW PARIS COMMERCES, s'établissent à 3,33 % sur dix ans, 6,87 % sur quinze ans et 8,92 % sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2022 sur la base du prix d'exécution.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est supérieur à ceux de l'Or (2,5 %), des Foncières cotées (2,9 %) ou du Livret A (0,9 %). Sur une période de 15 ans, il est supérieur à ceux des SCPI d'entreprise (6 %), des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (2,9 %) ou du Livret A (1,4 %).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

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
2018	364,32	17,89	17,89	350,22	4,91 %	9,13
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

[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 31/12/2018	Société fermée	429 516	65 501 190	93 392 036
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

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]
2018	65 501 190	-	429 516	2 565	-	342,24
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

[1] Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Le capital est réparti entre 6 381 associés, et est détenu à hauteur de 78 % par des personnes physiques et de 22 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance et investisseurs institutionnels est de l'ordre

de 15 %. Le plus gros porteur de parts détient 6,86 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 40 000 € (160 parts) au dernier prix d'exécution.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Dans le cadre de la fusion, le marché secondaire organisé par la Société de gestion a été suspendu pendant 3 mois. Ainsi, sur l'ensemble de l'année, 6 445 parts représentant 1 895 643 € ont été échangées. Le dernier prix d'exécution de l'année 2022 diminue de 7 % sur un an, et s'établit à 250,00 € (276,00 € prix acquéreur). Le prix moyen annuel enregistre une baisse moindre de 1,5 %. À la clôture de l'exercice, 0,89 % des parts sont en attente de vente.

Dans le cadre de la fusion, le marché secondaire organisé des SCPI ACTIPIERRE 1, 2 et 3 a été suspendu le 31 mars 2022, et tous les ordres d'achat et de vente de parts ont été annulés.

Il a été ouvert à nouveau le 11 juillet 2022, selon les mêmes modalités et fréquence mensuelle.

Ainsi, sur l'ensemble de l'année, 6 445 parts représentant 1 895 643 € ont été échangées.

Entre juillet et décembre 2022, le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 6 (1 part à l'achat pour 6 à la vente). Ce rapport défavorable se traduit par un prix d'exécution qui s'établit en fin de période à 250,00 € (276,00 € prix acquéreur), en diminution de 7 % par rapport à décembre 2021.

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

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- ▶ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- ▶ le fonctionnement du capital, fixe dans le cas d'AEW PARIS COMMERCES, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 28 % avec la valeur de réalisation 2022 (349,47 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 34 % par rapport à la valeur de reconstitution 2022 (417,73 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 9 087, soit 0,89 % des parts.

Le marché secondaire organisé d'AEW PARIS COMMERCES présente un taux de rotation de parts de 1,5 % (2,05 % en 2022), à comparer à 1,6 % pour l'ensemble des SCPI.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 111 parts ont été échangées (2 transactions) pour un montant total hors droits de 32 390 €, soit 291,81 € par part en moyenne.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

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)
2018	6 308	1,47 %	5 194	74 491
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

[1] Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021		EXERCICE 2021 PROFORMA ^[3]	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS						
Immobilisations locatives						
Terrains et constructions locatives	292 161 003	359 473 000	87 453 288	156 070 000	293 535 288	362 152 000
Immobilisations en cours	187 093	0	65 766	0	65 766	0
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros entretien	-965 931	-	-468 380	-	-1 392 341	0
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	291 382 165	359 473 000	87 050 673	156 070 000	292 208 712	362 152 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION						
Autres actifs et passifs d'exploitation						
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	351 188	351 188	83 711	83 711	327 752	327 752
Créances						
Locataires et comptes rattachés	3 567 932	3 567 932	1 510 110	1 510 110	4 420 087	4 420 087
Autres créances	18 004 821	18 004 821	6 158 176	6 158 176	16 039 602	16 039 602
Provisions pour dépréciation des créances	-2 002 503	-2 002 503	-983 431	-983 431	-2 750 411	-2 750 411
Valeurs de placement et disponibilités						
Autres disponibilités	11 009 154	11 009 154	0	0	9 170 824	9 170 824
TOTAL III	30 930 592	30 930 592	6 768 566	6 768 566	27 207 856	27 207 856
PASSIFS D'EXPLOITATION						
Provisions générales pour risques et charges						
	-743 329	-743 329	-450 823	-450 823	-828 649	-828 649
Dettes						
Dettes financières	-5 469 940	-5 469 940	-2 157 903	-2 157 903	-5 205 778	-5 205 778
Dettes d'exploitation	-27 823 158	-27 823 158	-9 731 391	-9 731 391	-24 723 706	-24 723 706
TOTAL IV	-34 036 428	-34 036 428	-12 340 117	-12 340 117	-30 758 133	-30 758 133
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF						
Charges constatées d'avance	12 337	12 337	0	0	13 931	13 931
TOTAL V	12 337	12 337	0	0	13 931	13 931
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	288 288 666	-	81 479 122	-	288 672 366	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	356 379 502	-	150 498 449	-	358 615 655

[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.

[3] Afin d'assurer la comparabilité des exercices suite à la fusion réalisée en 2022, l'exercice 2021 proforma intègre l'état du patrimoine au 31 décembre 2021.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES - CLÔTURE AU 31/12/2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
Capital				
Capital souscrit	65 501 190	-	90 014 955	155 516 145
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	27 890 847	-	116 541 063	144 431 910
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-16 819 841	-	-15 694 350,45	-32 514 191
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	2 192 678	-	12 153 338	14 346 015
Report à nouveau	2 682 091	32 158	2 412 506	5 126 755
Résultat de l'exercice	7 248 027	-7 248 027	18 827 192	18 827 192
Acomptes sur distribution^[1]	-7 215 869	7 215 869	-17 445 159	-17 445 159
TOTAL GÉNÉRAL	81 479 122	0	206 809 544	288 288 666

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2021 PROFORMA ^[1] 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS			
Produits de l'activité immobilière			
Loyers	20 563 951	8 579 944	19 958 006
Charges facturées	3 487 199	1 446 857	3 918 367
Produits annexes	611 435	174 202	443 500
Reprises de provisions pour gros entretien	1 099 242	305 700	796 603
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 116 774	989 054	1 781 348
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	26 878 600	11 495 756	26 897 826
CHARGES IMMOBILIÈRES			
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 487 199	-1 446 857	-3 918 308
Travaux de gros entretien	-24 441	-7 928	-22 913
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-151 343	-87 159	-228 258
Dotations aux provisions pour gros entretien	-672 831	-443 980	-1 237 306
Autres charges immobilières	-1 278 558	-903 296	-1 774 371
Dépréciation des créances douteuses	-368 866	-256 397	-857 027
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-5 983 239	-3 145 616	-8 038 183
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	20 895 361	8 350 140	18 859 643
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise de provision d'exploitation	214 786	18 313	519 643
Transferts de charges d'exploitation	17 026	0	6 945
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	231 813	18 313	526 588
CHARGES D'EXPLOITATION			
Commissions de la Société de gestion	-1 736 794	-815 929	-1 836 794
Charges d'exploitation de la Société	-391 631	-127 606	-289 756
Diverses charges d'exploitation	-41 632	-16 425	-54 397
Dotations aux provisions d'exploitation	-129 467	-95 755	-195 066
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-2 299 525	-1 055 715	-2 376 013
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-2 067 712	-1 037 402	-1 849 426
PRODUITS FINANCIERS			
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0	0	0
CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts	-2 911	-6 711	-7 432
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	-2 911	-6 711	-7 432
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-2 911	-6 711	-7 432
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels	2 453	0	0
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 453	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles	0	-58 000	-58 000
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	-58 000	-58 000
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	2 453	-58 000	-58 000
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	18 827 192	7 248 027	16 944 785

[1] Afin d'assurer la comparabilité des exercices suite à la fusion réalisée en 2022, l'exercice 2021 proforma présente le compte de résultat 2021 de la SCPI ACTIPIERRE 3 ainsi que celui des sociétés absorbées.

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 14 juin 2022, la Société a procédé à la fusion absorption des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022 sur le plan comptable et fiscal, réalisée à la valeur réelle menant à une augmentation du capital social de la SCPI de 90 015 k€ correspondant à l'émission de 590 262 parts d'une valeur nominale de 152,50 €.

Dans le cadre de l'opération, les associés ont également décidé de :

- ▶ la reconstitution de la PVI, du report à nouveau et de la PGE des Sociétés absorbées prélevée sur la prime de fusion et de l'imputation sur cette prime des frais induits par l'opération pour un montant de 930 k€ ;
- ▶ du changement de dénomination sociale de la SCPI ACTIPIERRE 3 devenue AEW PARIS COMMERCES.

Afin d'assurer la comparabilité des exercices, les états financiers au 31 décembre 2022 intègrent une vision proforma du bilan et du compte de résultat au 31 décembre 2021 de l'état du patrimoine et du compte de résultat de la SCPI ACTIPIERRE 3 ainsi que les états financiers des SCPI absorbées dans l'opération.

La facilité de caisse d'un montant de 10 000 000 € est reconduite jusqu'au 31/12/2022.

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 contre 9,20 % jusqu'au 31 décembre 2021.

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 :

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

- ▶ 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 ;
- ▶ AA = avantages accordés provisionnés.

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.

- ▶ La vente de l'actif situé au 2, rue du Clos Pacy / 9 ter, rue Maurice Berteaux / rue des Fontaines à Sucy-en-Brie (94370) a dégagé une plus-value de 733 554 €.

FRAIS DE DÉPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 25 294 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	87 453 288	207 021 892	2 314 177	292 161 003
Immobilisations en cours	65 766	121 327	0	187 093
TOTAL	87 519 053	207 143 219	2 314 177	292 348 096

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0	-	-	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	83 711	-	-	351 188
Dépôts et cautionnements versés	83 711	953 449	685 972	351 188
TOTAL	83 711	953 449	685 972	351 188

IMMOBILISATIONS EN COURS - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2022	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2022
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	7 221
Immobilisations en cours de construction	65 766	114 106	-	179 872
TOTAL	65 766	114 106	0	187 093



LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements 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 GÉO-GRAPHIQUE ^[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	18
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 2022	PRIX DE REVIENT 2021
1993	9,00	1 029 031	-	1 029 031	1 029 031
1994	9,49	481 551	15 944	497 495	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	298 267
1989	9,08	1 000 000	950	1 000 950	470 903
1989	9,58	570 000	-	570 000	290 603
1990	9,01	2 400 000	-	2 400 000	1 214 114
1990	10,37	1 790 000	-	1 790 000	459 728
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	335 838
2018	3,71	1 950 000	-	1 950 000	2 039 400
2012	5,26	1 575 000	-	1 575 000	1 575 000
1986	10,24	2 260 000	2 750	2 262 750	977 046
2017	3,05	1 150 000	-	1 150 000	1 035 560
1988	9,27	660 000	-	660 000	151 354
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	-	395 148	395 148
1987	10,71	820 000	-	820 000	140 996
1987	10,82	460 000	-	460 000	113 231
1991	9,13	1 200 000	-	1 200 000	424 571
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	217 240
1996	9,28	1 760 000	-	1 760 000	357 798
1989	9,32	680 000	-	680 000	364 353
1985	11,11	310 000	-	310 000	70 057
1987	10,53	460 000	-	460 000	173 532
1989	9,22	770 000	-	770 000	249 254
1990	10,48	670 000	-	670 000	328 715
1990	9,00	1 150 000	-	1 150 000	662 970
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	293 152
1985	10,43	1 050 000	-	1 050 000	323 659
2017	3,62	1 150 000	-	1 150 000	1 061 500
1989	9,23	1 680 000	-	1 680 000	987 870
1993	10,29	259 163	1 400	260 563	259 613
1994	9,06	259 163	5 850	265 013	263 813
1984	10,58	289 000	-	289 000	54 308
1985	10,70	1 320 000	-	1 320 000	209 230

ADRESSE			ZONE GÉO-GRAPHIQUE ^[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	62
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	2 429
Paris	75012	246, rue de Charenton	P	47
Paris	75012	268, rue de Charenton	P	128
Paris	75013	125, boulevard Vincent Auriol	P	4 916
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	131

[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 2022	PRIX DE REVIENT 2021
1986	10,19	1 870 000	-	1 870 000	374 365
1989	9,00	820 000	-	820 000	343 950
2017	3,49	1 580 320	-	1 580 320	1 580 320
1991	9,07	520 000	-	520 000	262 629
1992	11,64	350 000	-	350 000	234 771
2009	6,62	2 400 000	-	2 400 000	2 220 000
1994	9,56	1 060 000	-	1 060 000	229 524
1992	9,50	274 408	-	274 408	274 408
1986	10,44	920 000	-	920 000	128 941
1994	10,58	228 674	-	228 674	228 674
2007	6,00	147 000	-	147 000	212 503
2007	6,01	224 000	-	224 000	311 613
1990	10,00	219 000	-	219 000	167 694
1991	9,00	710 000	-	710 000	341 217
1987	10,87	210 000	-	210 000	97 043
1987	10,89	560 000	-	560 000	186 321
1989	9,43	630 000	-	630 000	367 960
1989	9,73	790 000	-	790 000	401 016
1991	10,74	740 000	-	740 000	355 206
1991	9,29	1 140 000	-	1 140 000	526 399
1991	9,25	770 000	-	770 000	358 255
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	208 475
1987	10,63	860 000	-	860 000	221 051
1989	9,00	770 000	1 800	771 800	213 879
1990	9,79	660 000	-	660 000	319 818
2007	7,10	380 000	-	380 000	390 000
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	6 378 000
1990	9,34	222 000	-	222 000	245 131
1990	9,01	600 000	1 750	601 750	337 873
2010	5,50	16 940 000	-	16 940 000	14 580 000
1992	10,22	392 099	1 300	393 399	392 549
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	234 220
1985	10,00	4 900 000	-	4 900 000	1 885 695
1989	9,00	420 000	-	420 000	154 375
1990	9,64	620 000	-	620 000	304 898
1990	9,18	970 000	-	970 000	608 197
1991	11,22	960 000	1 200	961 200	245 893
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	239 795
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	128 352
2007	6,74	550 000	-	550 000	551 600

ADRESSE			ZONE GÉO- GRAPHIQUE ^[1]	SURFACE TOTALE EN M ²
Paris	75015	228, rue de Vaugirard	P	92
Paris	75015	86, rue de Cambronne	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	86
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	51
Paris	75017	26, rue des Moines	P	92
Paris	75017	113, avenue de Clichy	P	87
Paris	75017	39, rue des Acacias	P	57
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	60
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 2022	PRIX DE REVIENT 2021
1988	9,25	870 000	-	870 000	216 792
1989	9,60	1 060 000	-	1 060 000	458 947
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	366 360
1995	9,31	1 431 344	4 600	1 435 944	1 435 944
1985	10,04	3 450 000	-	3 450 000	973 037
2014	5,00	4 530 000	-	4 530 000	3 755 167
1985	10,07	240 000	-	240 000	109 250
1986	10,58	1 210 000	-	1 210 000	214 945
2009	6,53	3 250 000	-	3 250 000	2 246 450
1988	9,56	4 710 000	-	4 710 000	2 131 237
1989	9,25	830 000	-	830 000	537 654
1990	9,24	720 000	-	720 000	503 082
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	408 718
1985	11,28	1 330 000	-	1 330 000	252 161
1986	11,10	830 000	-	830 000	131 199
1986	10,74	1 660 000	-	1 660 000	474 192
1986	9,00	630 000	-	630 000	358 705
1987	10,93	450 000	-	450 000	138 724
1987	10,54	169 000	-	169 000	94 174
2001	8,60	940 000	-	940 000	307 185
1987	9,07	210 000	-	210 000	97 643
1988	9,57	1 250 000	-	1 250 000	493 076
1989	9,43	460 000	-	460 000	198 608
1989	9,78	790 000	-	790 000	396 623
1991	9,74	900 000	-	900 000	409 825
2008	5,80	6 060 000	-	6 060 000	4 017 980
1991	9,24	1 370 000	1 600	1 371 600	710 415
1989	10,03	790 000	-	790 000	426 857
1991	9,00	355 474	4 550	360 024	355 924
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	222 496
1988	10,54	1 020 000	-	1 020 000	384 107
1987	10,58	370 000	-	370 000	95 953
1989	10,01	490 000	-	490 000	304 898
1989	10,07	2 850 000	-	2 850 000	609 796
1990	9,99	1 040 000	-	1 040 000	480 435
1990	9,09	680 000	-	680 000	459 506
1990	9,09	680 000	-	680 000	452 774
1990	9,00	380 000	-	380 000	228 674
1990	9,28	700 000	1 200	701 200	427 307
2007	5,21	2 110 000	-	2 110 000	1 450 450
1987	10,56	300 000	-	300 000	72 908
1994	10,16	274 408	450	274 858	274 858
1990	9,00	1 100 000	-	1 100 000	719 288

ADRESSE			ZONE GÉO- GRAPHIQUE ^[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
Dammarie-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	52
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	62
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	184
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	130
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	183
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	1 432
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	85
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 2022	PRIX DE REVIENT 2021
1988	10,64	550 000	-	550 000	171 447
1995	10,32	1 049 611	-1 634	1 047 977	1 049 611
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	1 677 625
1990	10,61	336 000	-	336 000	134 078
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	787 500
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	294 619
2010	6,30	1 080 000	-	1 080 000	950 000
1983	11,00	450 000	-	450 000	99 687
1984	10,00	990 000	-	990 000	347 139
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	-	740 000	1 118 481
1993	11,00	1 199 449	-	1 199 449	1 199 449
1987	9,74	270 000	-	270 000	82 448
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	412 236
1995	8,58	550 341	-	550 341	550 341
1989	9,10	1 380 000	-	1 380 000	501 229
1989	8,98	1 380 000	1 200	1 381 200	640 736
1989	9,34	530 000	-	530 000	290 953
1995	9,45	170 743	800	171 543	171 543
1987	10,32	710 000	-	710 000	318 847
1987	9,69	970 000	-	970 000	555 301
1985	10,00	630 000	-	630 000	120 502
1990	10,31	350 000	-	350 000	144 827
1985	10,50	830 000	-	830 000	223 033
2008	6,36	550 000	-	550 000	590 000
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	640 153
1994	9,00	472 592	350	472 942	472 942
1987	9,35	520 000	-	520 000	160 873
2000	9,07	1 080 000	-	1 080 000	358 255
2008	-	1 980 000	-	1 980 000	1 055 234
1991	9,26	1 150 000	-	1 150 000	541 194
2005	8,29	252 000	450	252 450	252 450
2001	11,00	2 088 552	4 740	2 093 292	2 089 002
1984	11,26	850 000	19 483	869 483	191 172
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	1 650	234 931	234 931
1995	9,28	198 184	1 707	199 891	199 891

ADRESSE			ZONE GÉO-GRAPHIQUE ^[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	171
Nogent-sur-Marne	94130	7b/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
Sucy-en-Brie	94370	2, rue du Clos de Pacy - 9 ter, rue Maurice Berteaux	RP	VENDU LE 28 SEPTEMBRE 2022
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	200
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	4 108
Châtellerauld	86100	55, rue de Bourbon	PR	301
TOTAL COMMERCES				71 051
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain - 2, rue Ducastel	RP	474
Évry	91000	9/11, boulevard de l'Europe	RP	358
TOTAL COMMERCES + BUREAUX				831
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				75 820

[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 2022	PRIX DE REVIENT 2021
2001	11,60	411 612	450	412 062	412 062
2002	11,60	243 918	450	244 368	244 368
1983	10,44	830 000	-	830 000	255 746
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	129 347
1986	11,56	2 570 000	-	2 570 000	609 796
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	533 107
1995	11,16	177 374	-	177 374	177 374
1995	12,87	276 000	850	276 850	103 963
1984	10,75	950 000	-	950 000	293 464
1995	9,93	163 120	-	163 120	163 120
1988	10,93	360 000	-	360 000	149 891
1985	10,97	830 000	-	830 000	259 163
2012	5,88	7 375 600	-	7 375 600	7 375 600
-	-	-	-	-	884 654
2016	5,53	3 200 000	-	3 200 000	3 104 576
1984	11,33	280 000	-	280 000	141 908
1994	9,47	1 264 133	1 600	1 265 733	1 265 733
1987	12,39	520 000	-	520 000	382 023
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	-	6 520 000	5 250 615
1991	11,02	3 830 000	-	3 830 000	2 334 892
1990	10,01	390 000	-	390 000	335 388
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	825 816
2005	8,81	5 000 000	4 591	5 004 591	5 004 591
2007	6,40	1 020 000	450	1 020 450	1 020 450
		275 876 270	320 543	276 196 813	179 135 180
1983	9,63	1 080 000	3 271	1 083 271	776 211
1987	10,51	800 000	-	800 000	645 600
		1 880 000	3 271	1 883 271	1 421 812
1993	12,28	2 760 000	850	2 760 850	1 358 549
1993	11,78	11 350 000	57 162	11 407 162	5 591 512
		14 110 000	58 012	14 168 012	6 950 062
1985	11,66	100 000	-	100 000	182 939
-	-	100 000	-	100 000	182 939
-	-	291 966 270	381 826	292 348 096	187 689 993

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	3 506 884	1 510 110
Charges locatives	61 048	0
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	3 567 932	1 510 110
Créances fiscales	208 112	26 791
Fournisseurs débiteurs	0	608
Syndics	16 021 782	5 760 138
Autres débiteurs	1 774 928	370 639
AUTRES CRÉANCES	18 004 821	6 158 176
Provisions pour locataires douteux	-2 002 503	-983 431
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-2 002 503	-983 431
TOTAL GÉNÉRAL	19 570 250	6 684 855

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Emprunt	0	96 470
Dépôts reçus	5 469 940	2 061 433
DETTES FINANCIÈRES	5 469 940	2 157 903
Locataires créditeurs	1 165 950	465 163
Fournisseurs	3 018 266	442 034
Dettes fiscales	1 993 592	482 318
Autres dettes d'exploitation	14 405 094	5 551 116
Associés	7 240 256	2 790 759
DETTES D'EXPLOITATION	27 823 158	9 731 391
TOTAL GÉNÉRAL	33 293 098	11 889 294

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	FUSION DES SCPI ACTIPIERRE 1 ET 2	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
Gros entretien	468 380	923 961	672 831	1 074 373	24 869	965 931
Risques et charges	450 823	377 826	129 467	214 786	0	743 329
Créances douteuses	983 431	1 766 979	368 866	555 767	561 007	2 002 503
TOTAL	1 902 634	-	1 171 164	1 844 926	585 876	3 711 763

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DÉCEMBRE 2022

MONTANT PROVISION 01/01/2022	FUSION DES SCPI ACTIPIERRE 1 ET 2 01/01/2022	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2022
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	
468 380	923 961	0	672 831	0	1 099 242	965 931
			672 831		1 099 242	

	MONTANT PROVISION 01/01/2022	DURÉE	MONTANT PROVISION 31/12/2022
Dépenses prévisionnelles sur 2022	1 099 242	5	0
Dépenses prévisionnelles sur 2023	172 901	4	692 092
Dépenses prévisionnelles sur 2024	27 600	3	263 440
Dépenses prévisionnelles sur 2025	90 600	2	9 000
Dépenses prévisionnelles sur 2026	2 000	1	1 400
Dépenses prévisionnelles sur 2027	0	-	0
TOTAL	1 392 343	-	965 932

VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	163 188	57 407
Solde de charges de reddition	89 856	178 227
Charges sur locaux vacants	298 303	181 183
Travaux - Remise en état	151 343	87 159
Charges non récupérables	166 204	126 532
Pertes sur créances irrécouvrables	561 007	359 948
Dotations pour créances douteuses	368 866	256 397
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	1 798 768	1 246 852

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	1 238 470	629 016
Charges immobilières refacturables	2 201 485	777 349
Autres charges refacturables	47 244	40 492
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	3 487 199	1 446 857

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	30 707	13 929
Honoraires notaires	72 331	30 076
Honoraires dépositaire	46 773	19 554
Cotisations	2 893	1 240
Frais d'acquisition des immeubles	1 124	-
Frais de cession des immeubles	6 204	-
Autres frais	85 332	4 433
Contribution économique territoriale	146 267	58 373
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	391 631	127 606

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	40 000	16 370
Charges diverses	1 632	55
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	41 632	16 425

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	1 725 973	815 929
Commissions sur arbitrages	10 822	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	1 736 794	815 929

FINANCEMENT 2022

Montant de la dette totale	0 €
Montant tiré au 31/12/2022	0 €
Intérêts sur tirage	0 €
Commissions de non-utilisation	0 €
Étalement du CAP	0 €
Intérêts swap	0 €
Facilité de caisse	0 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS REÇUS		
Facilité de caisse	10 000 000	10 000 000
GARANTIES REÇUES		
Garantie à première demande	566 441	143 403
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	4 585 095	5 836 264

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	20,00	0,99 %	21,04	0,96 %	19,62	1,00 %	20,38	100,00 %	20,76	99,91 %
Produits financiers avant P. L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,29	0,01 %	0,84	0,04 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,02	0,09 %
TOTAL	22,32	100,00 %	20,29	100,00 %	21,88	100,00 %	20,38	100,00 %	20,78	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	1,88	0,09 %	2,04	0,09 %	1,63	0,08 %	1,90	9,32 %	1,70	8,19 %
Autres frais de gestion	0,61	0,03 %	1,24	0,06 %	0,36	0,02 %	0,35	1,72 %	0,43	2,06 %
Entretien du Patrimoine	0,40	0,02 %	0,30	0,01 %	0,50	0,03 %	0,22	1,08 %	0,17	0,82 %
Charges locatives non récupérables	1,03	0,05 %	1,00	0,05 %	1,06	0,05 %	2,24	10,98 %	1,25	6,03 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,58	20,52 %	3,92	19,32 %	4,57	20,91 %	4,71	23,10 %	3,56	17,10 %
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	-0,55	-0,03 %	-0,39	-0,02 %	0,45	0,02 %	0,28	1,37 %	-0,63	-3,02 %
Autres	0,12	0,01 %	0,16	0,01 %	1,99	0,10 %	-1,48	-7,28 %	-0,61	-2,92 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,02	0,11 %	-0,43	-2,10 %	-0,23	-1,04 %	-1,20	-5,91 %	-1,24	-5,94 %
TOTAL DES CHARGES	4,60	20,63 %	3,50	17,22 %	4,35	19,87 %	3,51	17,19 %	2,32	11,16 %
RÉSULTAT COURANT	17,72	79,37 %	16,79	82,75 %	17,53	80,12 %	16,87	82,78 %	18,46	88,83 %
Variation du report à nouveau	-1,10	-0,05 %	-0,36	-0,02 %	-2,53	-0,13 %	0,07	0,37 %	1,36	6,52 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,89	0,88 %	17,89	0,82 %	16,15	0,82 %	16,80	82,43 %	17,11	82,31 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,89	0,88 %	17,89	0,82 %	16,15	0,82 %	16,80	82,43 %	17,11	82,31 %

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 estimé à environ 5 mois.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI AEW PARIS COMMERCES serait surtout impactée par un risque de marché, recouvrant les investissements ou cessions d'actifs, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers. Ce risque est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (« AIFM »)

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

- ▶ rémunérations fixes 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 € ;
- ▶ rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 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 2022, à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (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 : 5 088 533 € ;
- ▶ autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

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

EFFET DE LEVIER

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

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

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

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

Levier selon la méthode brute :
97 %

Levier selon la 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 (« 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.

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 2022, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 septembre 2020, 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.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

AEW PARIS COMMERCES

Exercice 2022

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 2022.

Cette année était quelque peu particulière puisque ce fut celle de la fusion des 3 SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 qui a donné naissance à AEW PARIS COMMERCES.

De ce fait, après les conseils du 29 mars qui se sont tenus indépendamment pour chacune des 3 SCPI avant fusion, c'est un conseil exceptionnellement élargi à 16 membres qui s'est réuni les 28 septembre et 13 décembre 2022.

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.

Vous aurez cette année à voter pour l'élection de 7 à 12 membres qui constitueront, conformément aux statuts, le nouveau conseil pour une durée de 3 années.

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

L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Après le rebond spectaculaire post-covid de 2021 (croissance de 7 %) l'année 2022 a été marquée par un environnement géopolitique pour le moins contrarié et une remontée spectaculaire de l'inflation et des taux d'intérêt.

Ainsi la croissance française s'est limitée à 2,6 % (soit 1 % de moins que les prévisions de fin 2021), permettant néanmoins une légère décrue du taux de chômage à 7,2 % (versus 7,4 % fin 2021), taux le plus bas connu depuis 14 ans (1^{er} trimestre 2018).

Le retour de l'inflation (+ 5,2 % selon l'Insee) n'a finalement pas trop impacté le pouvoir d'achat des ménages qui n'aurait diminué que de 0,4 %, grâce notamment aux mécanismes d'indexation des salaires et aux différentes aides mises en place par le Gouvernement.

Cependant, le renchérissement de l'énergie a pesé sur les ventes de commerce de détail, qui sont en repli de 1,8 % (voire 5,7 % sur l'alimentaire !).

Les perspectives 2023 ne sont guère enthousiasmantes avec une inflation prévisionnelle à 5,4 % et une croissance attendue à 0,6 %, facteurs qui ne devraient pas favoriser la consommation des ménages...

Cependant cette année devrait être celle du « creux de la vague » avant, souhaitons-le, une normalisation, tant en matière de croissance, d'inflation et de taux d'intérêt attendue pour 2024.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Après une contraction de 8 % en 2021, le marché de l'immobilier d'entreprise a connu une légère reprise en 2022, à 25,5 Mds€, en hausse de 2 %. La tendance demeure néanmoins négative puisque le dernier trimestre a accusé une baisse de 52 % et que le premier trimestre 2023 semble poursuivre sur cette tendance.

L'analyse sectorielle des investissements confirme que le bureau demeure prédominant, suivi par la logistique qui représente aujourd'hui 17,6 % des investissements.

En revanche, l'investissement en commerce a connu un rebond spectaculaire de 75 %, passant de 2,8 à 4,9 Mds€, notamment grâce à de grosses transactions, 12 d'entre elles portant sur un volume supérieur à 100 M€.

Fort logiquement, l'augmentation des taux d'intérêt s'est matérialisée par une hausse généralisée des taux de rendement d'en moyenne 0,5 %, un peu moins sur les taux prime en commerce.

La collecte des SCPI a atteint un record historique à 10,2 Mds€ en progression de 37 %. Les bureaux demeurent majoritaires (41 % de la collecte) et nos SCPI de commerce progressent également représentant désormais 4 % de la collecte (contre 3 % en 2021).

CHIFFRE CLÉS

Consécutivement à la fusion, il nous paraît indispensable de rappeler les chiffres clés de notre nouvelle SCPI.

Avec 252 sites et 363 baux en cours, notre patrimoine s'étend désormais sur 75 820 m² et est valorisé à près de 360 M€.

Il est composé de murs de commerce majoritairement en pieds d'immeuble, situés pour 64 % à Paris, 33 % en région parisienne hors Paris, et 3 % en province.

Ce patrimoine génère un peu plus de 20,5 M€ de loyers, soit 5,71 % de rendement brut sur sa valeur d'expertise.

Le capital de la Société est réparti entre 6381 associés, détenant 1 019 778 parts à hauteur de 78 % par des personnes physiques et 22 % par des personnes morales (les Institutionnels étant statutairement plafonnées à 25 %).

LA GESTION LOCATIVE

Nonobstant une conjoncture économique peu favorable, le taux d'occupation financier moyen s'est encore amélioré - en référence à ACTIPIERRE 3 - pour atteindre 95,5 % (versus 93 % en 2021) pour dépasser le taux avant covid (94,44 % en 2019).

En effet, si 8 locaux ont été libérés au cours de l'année, 20 ont été reloués pour 913 380 € soit 105,7 % des loyers sortants et même 119,68 % des loyers d'expertise.

Dans le cadre de ces renouvellements, 259 300 € ont été perçus au titre de frais de rédaction et d'indemnités diverses.

Les locaux vacants au 31 décembre représentent une surface pondérée de 5 972 m² et un loyer d'expertise de 950 698 €, soit 4,62 % des loyers quittancés.

Côté renouvellement, 15 baux ont été négociés et renouvelés cette année pour 1 074 160 € représentant 94,05 % des loyers avant renouvellement mais 113,88 % des loyers d'expertise.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

Malgré la réalisation d'un plan d'arbitrage, malgré la pression exercée par le conseil pour avancer dans ce plan, un seul arbitrage n'a pu être finalisé en 2022. Il s'agit d'un supermarché loué à Monoprix cédé le 28 septembre pour 2,5 M€ faisant ressortir une plus-value comptable de 733 554 €.

C'est un sujet important qui fait l'objet de nombreuses discussions dans les conseils et nous ne désespérons pas de voir se concrétiser d'autres dossiers cette année.

Dans la mesure où, parallèlement, notre surinvestissement atteint désormais 10,6 M€, aucun investissement n'a été réalisé au cours de cet exercice. Il est à noter que ce surinvestissement est financé par la trésorerie courante, donc sans recours à la ligne de crédit qui nous est consentie.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Méthodologie : Afin d'analyser l'évolution des chiffres, nous avons comparé ceux d'AEW PARIS COMMERCES à la somme des 3 SCPI ACTIPIERRE.

Les loyers facturés se sont élevés à 20 563 951 €, en hausse de 3,03 %.

Le résultat de l'année s'établit à 18 827 192 €, en progression de 11,1 %, grâce notamment aux reprises de provisions pour grosses réparations et créances douteuses.

Le résultat par part s'établit dorénavant à 18,46 €, permettant à la fois de porter la distribution à 17,40 € et de conforter un report à nouveau de 6,38 € soit 4,4 mois de distribution.

À titre de comparaison, la société absorbante ACTIPIERRE 3 avait distribué 16,80 € en 2021 et disposait d'un report à nouveau de 6,32 € par part.

En l'état actuel des prévisions de résultat, 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 359,47 M€, en très légère baisse (-0,74 % par rapport à l'ensemble des 3 SCPI fusionnées), conséquence notamment des tensions sur les taux de capitalisation.

Dans le cadre de la fusion, le marché secondaire a été suspendu pendant 3 mois.

Sur l'ensemble de l'année, 6 445 parts représentant 1 897 653 € ont été échangées, soit environ 0,60 % des parts.

Au 31 décembre, il demeurait 9 087 parts en attente de cession, soit 0,89 % des parts, et le dernier prix acquéreur à 276 € présentait une décote de 34 % par rapport à la valeur de reconstitution, offrant parallèlement un rendement de 6,30 % !

Ce résultat est le fruit d'un rapport ventes/achats très défavorable de 6 (1 part à l'achat pour 6 à la vente) sur les 6 derniers mois de l'année.

Il semblerait fort heureusement que depuis, le marché ait pris conscience de cette anomalie et se soit ressaisi puisque la confrontation de mars faisait apparaître un prix acquéreur de 303,60 € dans un volume d'échange significatif de 5 208 parts.

LES RÉOLUTIONS 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.

Il vous invite ainsi à donner un quitus sans réserve à la société de gestion et à renouveler son mandat pour une période de 3 ans.

Vous aurez également à renouveler les membres du Conseil de surveillance.

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.

AGE : AUGMENTATION DE CAPITAL

Cette première année d'exercice d'AEW PARIS COMMERCES a été l'occasion de nombreuses discussions sur les décisions à prendre afin de tirer le meilleur parti de la fusion.

Dans ce cadre, la Société de gestion nous a proposé de relancer une augmentation de capital sur notre nouvelle SCPI. Après analyse, le conseil s'est majoritairement prononcé en faveur de cette proposition et cela pour plusieurs raisons :

- ▶ cela fait plusieurs années, voire dizaines d'années, que le capital des sociétés fusionnées n'avait pas été augmenté pour des raisons à la fois historiques et économiques (dilution) ;
- ▶ certes ce statu quo a permis d'éviter de diluer le résultat et de maintenir un taux de rendement élevé de nos actifs (5,71 % bruts) ;

▶ en contrepartie, nos SCPI ont totalement disparu du marché de la distribution, elles sont devenues invisibles, ce qui explique en grande partie la faiblesse constatée sur le marché secondaire ;

▶ avec l'augmentation généralisée des taux d'intérêt, les prix baissent et les rendements augmentent (même si nous ne parviendrons pas à acquérir des biens de qualité au taux moyen de notre patrimoine actuel) ;

▶ le report à nouveau confortable nous permet d'accepter une légère dilution à court terme, dans un objectif de revalorisation à long terme, sans remettre fondamentalement en question la distribution.

Il semble donc qu'une fenêtre puisse s'ouvrir pour redynamiser notre SCPI de façon satisfaisante, en conservant bien évidemment des critères très stricts en matière de localisation et de qualité de locataire.

En accord avec la gérance, si augmentation de capital il y a, celle-ci sera très progressive, et limitée dans un premier temps à un maximum de 10 % de la valeur du patrimoine (30 à 35 M€).

Vous aurez donc à vous prononcer sur ce point et, vous l'avez compris, après ces débats, le conseil de surveillance de votre SCPI vous invite à voter favorablement sur toutes les résolutions à caractère extraordinaire, notamment la possibilité d'augmenter le capital.

Fait à Mougins, le 21 avril 2023
Le Président du Conseil de surveillance,
Pascal VETU
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.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 2022 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.

Enfin, comme précisé au paragraphe « Faits significatifs de l'exercice » de l'annexe, le 14 juin 2022, la Société a procédé à la fusion-absorption des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022. Nos travaux ont notamment consisté à nous assurer de la correcte application des modalités de l'opération prévues dans le traité de fusion dans les comptes annuels clos le 31 décembre 2022.

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.

Le Commissaire aux comptes,
Courbevoie, le 21 avril 2023

MAZARS SA
Baptiste KALASZ

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022 ;

- ▶ 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 2022, cette commission représente une charge de 1 725 973 € ;

- ▶ 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 2022 ;

- ▶ 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 2022 ;

- ▶ une commission d'arbitrage de 0,5 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la société AEW PARIS COMMERCES.

Au titre de l'exercice 2022, cette commission représente une charge de 10 822 € ;

- ▶ 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 2022.

Le Commissaire aux comptes,
Courbevoie, le 21 avril 2023

MAZARS SA
Baptiste KALASZ

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 1^{ER} JUIN 2023

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 2022 ;
- 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▶ renouvellement du mandat de gérant de la Société de gestion ;
- 10▶ nomination de membres du Conseil de surveillance ;
- 11▶ fixation du montant des jetons de présence.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 12▶ modification de l'article 23 des statuts afin de mettre en conformité les pouvoirs de l'Assemblée Générale Extraordinaire avec le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
- 13▶ autorisation donnée à la Société de gestion en vue d'émettre des parts nouvelles.
- 14▶ autorisation donnée à la Société de gestion en vue de modifier la stratégie d'investissement telle que prévue par la note d'information ;
- 15▶ pouvoirs en vue des formalités légales.

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 2022, 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 2022.

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 288 288 666 €, soit 282,70 € 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 356 379 502 €, soit 349,47 € 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 425 992 224 €, soit 417,73 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 18 827 192,04 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 5 126 754,71 €, forme un revenu distribuable de 23 953 946,75 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- ▶ à la distribution d'un dividende, une somme de 17 445 159,45 € ;
- ▶ au report à nouveau, une somme de 6 508 787,30 €.

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-values 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 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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, à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

Neuvième résolution

Prenant acte de l'arrivée à échéance du mandat de la Société de gestion et conformément à l'article 14 des statuts, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la Société de gestion AEW, société par actions simplifiée au capital de 828 510 €, dont le siège social est situé 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris, immatriculée sous le numéro 329 255 046 RCS Paris et agréée par l'AMF sous le numéro n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007, pour une durée de 3 années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.



Dixième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 12), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les 12 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Monsieur Frédéric BODART (R)			
Monsieur Sylvain COSSE (R)			
Monsieur Christian DESMAREST (R)			
Madame Pascale DEVERAUX (R)			
Monsieur Olivier KIMMEL (R)			
Monsieur Christian LADEGAILLERIE (R)			
Monsieur François MAILLARD (R)			
Monsieur Jean-Pierre MOLIÈRE (R)			
Monsieur Alexandre MOREL (R)			
Monsieur Olivier PARIS (R)			
Monsieur André PERON (R)			
Monsieur Christian RADIX (R)			
Monsieur Luc RAEMO (R)			
Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS (R)			
Monsieur Pascal VÉTU (R)			
AAAZ (C)			
Monsieur Patrick BETTIN (C)			
Monsieur Serge BLANC (C)			
Monsieur Jean-Luc BRONSART (C)			
Monsieur Philippe CABANIER (C)			
Monsieur Emmanuel LAVENTURE (C)			
Monsieur Gérard MOUGENOT (C)			
Monsieur Christian RANVIER (C)			
Monsieur Dominique ROBIN (C)			
Monsieur Aurélien ROL (C)			
Madame Isabelle ROSSIGNOL (C)			
Monsieur Patrick SCHARTZ (C)			
VIKING INVESTISSEMENT (C)			
Monsieur Patrick WASSE (C)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

Onzième résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance à la somme de 35 000 € pour l'exercice 2023, puis à la somme de 30 000 € à compter de l'exercice 2024. Cette somme sera indexée chaque année et pour la première fois, sur l'exercice 2025, à l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) du 2^e trimestre.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Douzième résolution

L'Assemblée Générale décide, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, de mettre l'article 23 des statuts de la Société en conformité avec l'article 422-223 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers ainsi qu'il suit :

Article 23 : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Ancienne rédaction :

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

Elle peut également approuver :

- ▶ *la transformation de la SCPI en Société de toute autre forme autorisée par la Loi, à faire publiquement appel à l'épargne ;*
- ▶ *les apports en nature qui seraient faits à la SCPI ;*
- ▶ *les avantages particuliers qui seraient consentis à un associé ;*
- ▶ *la modification de la méthode de fixation du prix de souscription ou de cession conseillé des parts ;*
- ▶ *la modification de la politique d'investissement de la SCPI ;*
- ▶ *les conditions de la réouverture du capital de la SCPI, si aucune augmentation de capital n'est intervenue depuis un délai supérieur à 3 années.*

[...] ».

Nouvelle rédaction :

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

Elle peut également approuver :

- ▶ *la transformation de la SCPI en Société de toute autre forme autorisée par la Loi, à faire publiquement appel à l'épargne ;*
- ▶ *les apports en nature qui seraient faits à la SCPI ;*
- ▶ *les avantages particuliers qui seraient consentis à un associé ;*
- ▶ *la modification de la méthode de fixation du prix de souscription ou de cession conseillé des parts ;*
- ▶ *la modification de la politique d'investissement de la SCPI ;*

- ▶ *les conditions de la réouverture du capital de la SCPI, si aucune augmentation de capital n'est intervenue depuis un délai supérieur à 3 5 années.*

[...] ».

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

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'article 422-223 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et après lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, autorise la Société de gestion à procéder à l'émission de parts nouvelles de la SCPI. La Société de gestion déterminera les modalités de chaque augmentation de capital dans la limite du capital maximum statutaire et procédera à toutes les démarches nécessaires en vue notamment de l'obtention du visa de la note d'information de la SCPI délivré par l'Autorité des marchés financiers.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, après lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance ainsi que la note d'information de la SCPI, autorise la Société de gestion à modifier la stratégie d'investissement de la SCPI telle que mentionnée dans la note d'information ci-après :

Avant :

AEW PARIS COMMERCES a choisi d'investir ses capitaux dans des immeubles à usage de commerce situés principalement à Paris, sa région, mais aussi dans certaines métropoles de province, si des opportunités d'investissement performantes se présentent.

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

Après :

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.

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

L'Assemblée Générale décide également de conférer tous pouvoirs à la Société de gestion à l'effet d'effectuer les démarches auprès de l'Autorité des marchés financiers afin d'obtenir le visa sur la note d'information conformément à l'article 422-223 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Quinzième 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.

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° 22-07 en date du 8/07/2022.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

SIÈGE SOCIAL

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

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

Signatory of:

