AEW COMMERCES EUROPE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE COMMERCES

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

NOTE D'INFORMATION

&

STATUTS

Edition Juillet 2026

Sommaire

NOTE D'INFORMATION

PREAMBULE 3
FACTEURS DE RISQUE 3
MAINTIEN DE LA FORME SCPI 4
INSERTION D'UNE CLAUSE DE SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL 4
EXISTENCE D'UN MECANISME DE COMPENSATION DIFFEREE DES DEMANDES DE RETRAIT 4

INTRODUCTION 4
1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX ET HISTORIQUE 4
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 4
3. CAPITAL 6
4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 7
5. EVALUATION DES ACTIFS 7
6. INFORMATIONS JURIDIQUES 8

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 8
1. PARTS SOCIALES 8
2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 8
3. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 8
4. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À COMPTER DU 2 OCTOBRE 2023 9
5. CONFLITS D'INTERETS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS 9
6. INTERDICTION DE LA SOUSCRIPTION DE PARTS DE LA SCPI PAR DES « US PERSON » 9
7. REGLEMENTATION FATCA 10

CHAPITRE 2 - MODALITÉS DE SORTIE 11
1. RETRAITS 11
2. SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL ET MISE EN PLACE DU MARCHÉ PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE 12
3. CESSIONS DE GRE A GRE ET MARCHE PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE (EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL) 13
4. GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITE DE LA SCPI 15

CHAPITRE 3 - FRAIS 15

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 16
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES 16
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX 17
3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES 17
4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ 17
5. RÉGIME FISCAL AU 1ER JANVIER 2023 18
6. MODALITÉS D'INFORMATION 20

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION – CONTRÔLE - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ 21
1. LA SOCIÉTÉ - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX 21
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI 22
3. AUTRES ACTEURS 22
4. INFORMATION 25

STATUTS

ANNEXE : Caractéristiques environnementales et/ou sociales

SCPI AEW COMMERCES EUROPE
Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

NOTE D'INFORMATION

PREAMBULE

FACTEURS DE RISQUE

Le risque de perte en capital : la SCPI AEW COMMERCES EUROPE ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.

Le risque lié à la souscription de parts financée à crédit : Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital, la vente des parts de SCPI étant par ailleurs liée à la présence d'une contrepartie à l'achat, l'emprunteur n'est pas assuré de récupérer des capitaux dans le délai exigé par le prêteur. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

Le risque de gestion discrétionnaire : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Le risque de marché (risque immobilier) : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. À ce titre, AEW COMMERCES EUROPE investit principalement en immeubles à usage de commerce de toutes catégories (pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park, centres commerciaux etc...) et à titre accessoire dans d'autres types d'actifs immobiliers non listés précédemment, dans la limite de 25 % de la valeur du patrimoine. Ces investissements sont situés en France et en zone euro exclusivement.

Le risque lié à la liquidité : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI AEW COMMERCES EUROPE ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.
D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.
Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

Le risque lié au crédit : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est autorisé pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds dans la limite d'un plafond de 25% de la dernière valeur de réalisation arrêtée et publiée par la Société de gestion conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement⁎, est fixé à 180%.
L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute⁎, est fixé à 210%.

⁎La Société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute et fondées sur l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale de la SCPI. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale de la SCPI.

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du Code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'une notation (ou « rating ») minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de gestion. La Société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

Le risque de contrepartie : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. À cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.
La SCPI AEW COMMERCES EUROPE s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de gestion. La Société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

Risque de durabilité : Ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Le processus d'investissement du portefeuille inclut l'approche ESG mentionnée dans la présente Note d'information afin d'intégrer les risques de durabilité dans la décision ou le processus d'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

MAINTIEN DE LA FORME SCPI

Conformément à l'article L214-119 du Code monétaire et financier, la SCPI AEW COMMERCES EUROPE a soumis au vote des associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2011 la proposition de sa transformation en OPCI.
Ladite Assemblée a refusé la transformation de la SCPI AEW COMMERCES EUROPE en OPCI et a donc décidé de maintenir le statut SCPI.

INSERTION D'UNE CLAUSE DE SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL

L'attention des associés est attirée sur la possibilité donnée à la Société de gestion de suspendre la variabilité du capital en cas de blocage des retraits. Cette faculté et ses modalités sont détaillées au N°2 du chapitre 2 de la présente note d'information.

EXISTENCE D'UN MECANISME DE COMPENSATION DIFFEREE DES DEMANDES DE RETRAIT

L'attention des associés est attirée sur l'existence d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait permettant à la Société de gestion de compenser les demandes de retrait avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours. Le mécanisme et ses modalités sont détaillés au N°1, B du chapitre 2 de la présente note d'information.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX ET HISTORIQUE

Créée en 1984 sous l'égide de la Caisse des Dépôts et Consignations, CILOGER, dorénavant AEW a conçu et développé, directement ou indirectement, dix-sept Sociétés Civiles de Placement Immobilier, investies en immobilier d'entreprise, murs commerciaux et en logements.
Compte tenu de son expérience dans la création et la gestion de SCPI de murs de magasins et du fort intérêt porté par sa clientèle, la Société de gestion a décidé de créer en 2007 « AEW COMMERCES EUROPE ».

Les fondateurs

AEW COMMERCES EUROPE a été constituée avec un capital initial, prime d'émission incluse, de neuf cent douze mille euros (912 000 €), entièrement libéré au 24 août 2007. Le capital nominal, de sept cent soixante mille euros (760 000 €), est divisé en quatre mille sept cent cinquante (4 750) parts de cent soixante euros (160 €), auxquels s'ajoutent cent cinquante-deux mille euros (152 000 €) de prime d'émission, soit cent quatre-vingt-douze euros (192 €) pour chacune des parts.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

A. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

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

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

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

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

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

En outre, il est possible à la SCPI de détenir :
• Des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc...) de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;

FIA relevant de l'article 8 du règlement SFDR

Ce FIA promeut des caractéristiques environnementales ou sociales et de gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais il n'a pas pour objectif un investissement durable. Il pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union Européenne.

LES INFORMATIONS SUR LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU FIA SONT DISPONIBLES EN ANNEXE DU PRESENT DOCUMENT.

Objectifs extra-financiers (conformément au label ISR)
La démarche ESG a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.
Le FIA vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :

- Objectifs environnementaux :
  - Répondre aux enjeux environnementaux, notamment le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre des immeubles ;
  - Limiter l'obsolescence des bâtiments et maîtriser les coûts opérationnels ;
  - Favoriser les mobilités douces et décarbonées ;
  - Suivre les consommations énergétiques, actualiser les DPE et envoyer le guide de sobriété énergétique pour les Commerces pied d'immeuble

- Objectifs sociaux :
  - Renforcer la valeur sociale des bâtiments en favorisant la santé et le bien-être des occupants, notamment par le suivi de la qualité de l'air, et le recours à des produits éco-responsables ;
  - Favoriser des offres de services attractives pour les occupants au sein du bâtiment ou à proximité.

- Objectifs de gouvernance :
  - Renforcer la démarche d'engagement avec les parties prenantes, notamment locataires, Property Managers et prestataires de travaux, en favorisant les meilleures pratiques d'usage et de gestion.

AEW, en tant que Société de gestion, a en charge le déploiement des plans d'actions ESG afin d'atteindre les objectifs ci-dessus. La mise en œuvre des plans d'actions tiendra compte des caractéristiques techniques des immeubles, du périmètre d'actions du Bailleur et de l'engagement des parties prenantes, dont les Locataires/Copropriétés/Syndics.

La Société de gestion publiera le rapport de gestion ESG du FIA chaque année, dans lequel elle communiquera les 8 indicateurs de performance au niveau du fonds.

Intégration des critères ESG en phase d'acquisition :
Les études d'acquisition se décomposent en phase pré due diligence et en phase due diligence.

En phase pré due diligence, sont évaluées les principales caractéristiques juridiques, techniques, financières et ESG de l'actif sans recourir à des auditeurs extérieurs. Pour cela l'équipe d'investissement doit renseigner une grille ESG multicritères. Cette grille est incorporée dans la note d'investissement pour la totalité des actifs.

La phase de due diligence vise à évaluer les performances financières qui doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le cadre de la stratégie du fonds. Sont aussi évalués la performance ESG initiale de l'actif et sa compatibilité avec la stratégie retenue.

Lors des due diligence d'acquisition, les audits réalisés par des auditeurs externes pour évaluer les risques de durabilité sont les suivants :
1. un audit technique
2. un audit énergétique
3. un audit environnemental
4. un audit ESG
5. une évaluation des risques climatiques

Les coûts associés aux plans d'actions ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelles des fonds afin de s'assurer du respect des objectifs de rentabilité du fonds.

Le FIA ne pratique pas de stratégie d'exclusion, dans la mesure où les actifs considérés respectent la politique et les objectifs ESG du fonds.

Stratégie de gestion ESG :
La stratégie d'investissement du FIA vise à améliorer la performance ESG des actifs dans le temps. Le FIA s'inscrit donc dans une démarche dite de « Best-in-progress » permettant d'améliorer le patrimoine immobilier existant.

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90% en valeur.

La grille d'analyse ESG de la Société de gestion se décline en plusieurs thématiques couvrant les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance.

Le pilier Environnement est pondéré à hauteur de 40% de la note ESG globale, le pilier Social/sociétal à hauteur de 40% également et le pilier Gouvernance à hauteur de 20%.

Le FIA a fixé une note ESG seuil conformément au référentiel du Label ISR.

Les actifs ayant une note ESG supérieure à la note seuil fixée seront classés dans la poche « Best-in-class » ; l'objectif sera de maintenir à minima la note moyenne de cette poche.

Les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil seront classés dans la poche « Best-in-progress » ; l'objectif sera d'améliorer la note moyenne de cette poche de 20 points ou d'atteindre la note seuil au bout de 3 ans.

Afin de répondre à cet objectif d'amélioration, le fonds a défini des plans d'actions impliquant plusieurs parties prenantes, notamment les locataires et les Property Managers. Ces actions consistent par exemple à installer des compteurs à télérelève pour le suivi des consommations énergétiques, déployer des équipements moins consommateurs en eau, créer des aménagements favorisant le confort des occupants ou encore développer des espaces verts au sein des actifs. La stratégie mise en œuvre vise également à sensibiliser et à favoriser le dialogue avec les locataires, ainsi qu'à impliquer les prestataires de travaux et les Property Managers du fonds.

A titre d'avertissement, il est précisé que les évaluations ESG et plans d'amélioration portent sur l'intégralité de chaque bâtiment audité, parties communes et privatives. AEW n'ayant pas le contrôle des aspects privatifs, certaines données pourront être inaccessibles et certaines actions invalidées par les locataires, ce qui constitue une limite méthodologique à l'approche ESG mise en place.

B. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT FINANCIER

Les sommes qui pourraient se trouver temporairement en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la SCPI seront investies en actifs liquides, c'est-à-dire (i) des dépôts à terme et des dépôts à vue dans les conditions prévues par les articles R. 214-92 et 93 du Code monétaire et financier et (ii) des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, la SCPI pourra souscrire à des instruments de couverture dans le cadre de sa stratégie d'endettement.

Enfin, la SCPI pourra conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

C. POLITIQUE DE RECOURS AU FINANCEMENT BANCAIRE

L'Assemblée Générale du 29 Juin 2022 a autorisé la Société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation arrêtée et publiée par la Société de gestion conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, la Société de gestion est autorisée à octroyer toutes suretés et garanties sur les actifs de la SCPI et à souscrire tous contrats de couverture de taux au bénéfice des banques prêteuses.
Cette décision demeure valable jusqu'à décision contraire.

D. PROCEDURE DE MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La modification de la politique d'investissement de la SCPI ne pourra être effectuée que selon la procédure suivante :

(i) Autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la SCPI sur la base d'un rapport établi par la Société de gestion ; à l'exception de la modification du niveau de levier via l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI ;

(ii) visa de l'AMF sur la Note d'Information modifiée.

3. CAPITAL

Capital initial

Le capital initial de fondation de la SCPI AEW COMMERCES EUROPE s'élève à 760 000 euros divisé en 4 750 parts de 160 euros de valeur nominale.

Capital social statutaire maximum

Le capital social statutaire, qui est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues, a été fixé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 juin 2023 à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €).

Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire ou par la Société de gestion sur autorisation des associés donnée en Assemblée Générale Extraordinaire.

Variabilité du capital

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la Société de gestion à l'occasion de la clôture de chaque exercice social. De par sa nature, le capital social effectif est variable.

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits, notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement. Le capital social effectif ne peut cependant pas, sous l'effet de la variabilité, être inférieur au plus élevé des deux montants suivants :
• 90% du capital social effectif constaté par la Société de gestion lors de l'exercice précédent ;
• 10% du capital social statutaire.

Suspension de la variabilité du capital

En cas de blocage des retraits, c'est-à-dire lorsque la Société de gestion constate qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites depuis 6 mois, et en l'absence de création et de dotation d'un fonds de remboursement, la Société de gestion pourra, après information de l'Autorité des marchés financiers, décider de suspendre les effets de la variabilité du capital après que les associés en aient été informés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

En tant que de besoin, il est précisé que le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (absence de souscriptions permettant le retrait d'un associé).

Ainsi, la mise en place d'un marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente) est exclusive du maintien d'un marché primaire. Ces deux marchés ne peuvent fonctionner concomitamment.

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché l'ordre sera exécuté.

La suspension des effets de la variabilité du capital entraîne :

- information par la Société de gestion des souscripteurs de l'annulation des souscriptions et des demandeurs de l'annulation des demandes de retrait de parts existantes. Puis, invitation écrite par la Société de gestion à l'attention desdits souscripteurs et/ou demandeurs à remplir un mandat d'achat ou un mandat de vente. Etant précisé que ces ordres de vente seront pris en compte dans le calcul des seuils de déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier. De plus, tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et

financier, imposant la convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire.
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif,
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Enfin et en toute hypothèse, en application de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier, lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois 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 la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Il est précisé que la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI, constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors que l'une des conditions suivantes sera respectée :

- le prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus au terme de trois confrontations mensuelles successives est compris dans les limites légales du prix de souscription ;
- le montant doté au titre du fonds de remboursement permet d'assurer le retrait de l'ensemble des parts inscrites à la vente sur le registre du marché des parts.

La Société de gestion informera les associés du rétablissement de la variabilité du capital par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraine :
- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital, sous réserve du respect des conditions visées au chapitre 1, 2. modalités de détermination du prix de souscription,
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

Nous vous rappelons ci-après le régime de la responsabilité des associés qui réaliseraient leurs parts de la SCPI AEW COMMERCES EUROPE :

- De façon générale, lorsque les associés cessent de faire partie de la Société, ceux-ci continuent de répondre à l'égard des tiers des dettes sociales exigibles à la date de leur départ de la Société dans la limite toutefois du montant de leur part au capital ;

- En outre, et conformément à l'article L.231-6 du code de commerce applicable aux sociétés à capital variable, les associés qui cessent de faire partie de la Société, soit par l'effet de leur volonté (retrait), soit par suite de décision de l'Assemblée Générale*, restent tenus, pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de leur retrait, dans la limite toutefois du montant de leur part au capital.

**A titre indicatif, les statuts de la SCPI ne prévoient pas de clause d'exclusion.*

5. EVALUATION DES ACTIFS

Conformément à l'article L. 214-24-13 du Code monétaire et financier, la Société de gestion est responsable de l'évaluation des actifs immobiliers et financiers de la SCPI ainsi que du calcul et de la publication de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution.

La désignation de l'expert externe en évaluation par la SCPI n'exonère pas la Société de gestion de sa responsabilité.

A. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI.

L'évaluation est effectuée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation conformément aux articles R214-157-1 du Code monétaire et financier ; des écarts peuvent le cas échéant être constatés entre la valeur retenue par la Société de gestion et celle déterminée par l'expert, dès lors que ces écarts sont dûment documentés et justifiés par la Société de gestion eu égard notamment aux conditions du marché de l'investissement ou locatif.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus par la SCPI et le cas échéant par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert externe en évaluation de la SCPI et/ou des sociétés contrôlées le cas échéant : dans ce cadre, chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les trois ans ; par ailleurs, la valeur vénale des immeubles est actualisée par l'expert chaque semestre de l'exercice.

Les méthodes utilisées pour valoriser les actifs tertiaires de types bureaux, commerces ou entrepôts sont principalement les méthodes par le revenu (« Income Approach ») qui sont au nombre de deux, à savoir : la méthode par la capitalisation et la méthode par l'actualisation des flux futurs (DCF). A des fins d'exactitude et de recoupement, il est parfois privilégié une moyenne de deux méthodes.

Les actifs de types résidentiels et résidentiels gérés sont généralement valorisés selon la méthode par la comparaison. A des fins d'exactitude et de recoupement, le résidentiel géré est parfois valorisé selon une moyenne de la méthode par comparaison et d'une méthode par le rendement (de type capitalisation).

Plus rarement, il peut être adopté une méthode dite du « bilan promoteur » en cas de projet de développement ou redéveloppement d'immeuble. Cette méthode est privilégiée pour estimer la valeur marchande de terrain à bâtir.

Pour les actifs en développement (ou en VEFA), on retient la valorisation de l'actif à terminaison (louée) à dire d'expert en utilisant des méthodes de place telles que la méthode par le revenu à laquelle on soustrait les dépenses d'investissement ou capex restants à décaisser (selon l'échéancier de travaux de la VEFA).

Les méthodes effectivement utilisées au cours d'un exercice pour valoriser les actifs immobiliers détenus par la SCPI seront indiquées dans le rapport annuel de la SCPI.

S'agissant des parts / actions de sociétés immobilières non contrôlées le cas échéant détenues par la SCPI, la Société de gestion procède à la détermination de leur valeur sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par le gérant desdites sociétés.

B. ÉVALUATION DES ACTIFS FINANCIERS

La Société de gestion évalue les actifs financiers de la SCPI selon les modalités précisées ci-après.

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant.

La Société de gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe et indépendant de la Société de gestion.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA le cas échéant détenues par la SCPI sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

6. INFORMATIONS JURIDIQUES

Le droit applicable à l'investissement dans la SCPI est le droit français. La SCPI est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du RGAMF, et tous textes subséquents.

Par ailleurs, conformément à la règlementation, la Société de gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des clients.

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les associés ou les associés et la SCPI (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. PARTS SOCIALES

A. VALEUR NOMINALE

La valeur nominale de la part est de cent soixante (160) euros.

B. FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives et numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.
Les droits des associés résultent de leur inscription sur les registres de la société.

2. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend :
• la valeur nominale
• une prime d'émission destinée :
- à amortir les droits d'apports, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société ainsi que les coûts d'augmentation du capital y compris la commission versée à la Société de gestion, en application de l'article 18 des statuts;
- à maintenir par son évolution l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission déterminé par la Société de gestion, précisé dans le bulletin de souscription ainsi que dans le bulletin semestriel d'information, s'élève à cinquante (50) euros par part.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société. Cette valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation (valeur d'expertise hors droits des immeubles majorée de la valeur nette des actifs) augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).
Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code monétaire et financier.

En l'état actuel de la réglementation (article L214-94 du Code monétaire et financier) le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10% doit être justifié par la Société de gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

3. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

A. COMPOSITION DU DOSSIER REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR, PRÉALABLEMENT À LA SOUSCRIPTION

• la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, et complétée le cas échéant par son actualisation,
• un exemplaire des statuts de la société,
• le document d'informations clés,

• le rapport annuel du dernier exercice et le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription,
• un bulletin de souscription établi en trois exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de souscription en vigueur.

B. MINIMUM DE SOUSCRIPTION ET LIMITATION DU POURCENTAGE DE DÉTENTION DES PARTS

Tout associé nouveau doit souscrire un minimum de 10 parts. Quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission des parts, tout associé ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 20% du capital social effectif.

C. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

Les souscriptions financées à crédit feront l'objet d'une réservation à réception du bulletin de souscription mais ne seront enregistrées sur les registres de la société qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription.

D. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus auprès de la Société de gestion AEW, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités par AEW.

4. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À COMPTER DU 2 OCTOBRE 2023

Sur la base des comptes établis au 31 décembre 2022, des expertises et actualisations réalisées par l'expert immobilier, il a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 214-94 du Code monétaire et financier de fixer le prix de souscription de la part, à compter du 2 octobre 2023, à la somme de 190,00 euros par part, décomposé comme suit :

A. PRIX DE SOUSCRIPTION

Valeur nominale :	160,00 €
Prime d'émission :	30,00 €
Prix de souscription :	190,00 €

L'écart entre le prix de souscription fixé par la Société de gestion à 190 € et la valeur de reconstitution s'inscrit donc dans la fourchette légale de +/- 10% de la valeur de reconstitution.

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion arrête et publie à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

Ces valeurs sont publiées par la Société de gestion dans les reportings.

B. COMMISSION DE SOUSCRIPTION PAR PART

Conformément aux dispositions figurant au Chapitre III-Frais, la Société de gestion prélève une commission de souscription fixée à 9% HT (soit 10,8 % TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :
• à hauteur de 7,75% HT, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
• à hauteur de 1,25% HT, à la recherche des investissements.

C. DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance le 1er jour du deuxième mois suivant le mois de souscription des parts (exemple : pour une souscription en octobre, jouissance au 1er décembre).

5. CONFLITS D'INTERETS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS

La Société de gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts.
Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne d'AEW doit être informé de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts. Ces conflits d'intérêt sont traités en conformité avec la procédure interne des conflits d'intérêts mises en place au sein de la Société de gestion.

La Société de gestion garantit un traitement équitable des associés de la SCPI. Conformément à la règlementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des associés de la SCPI.

Aucun investisseur de la SCPI ne bénéficie d'un traitement préférentiel, sous réserve des précisions suivantes :

- des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de gestion au profit de certains investisseurs (tels que les compagnies d'assurances et les mutuelles), compte tenu de l'importance de leur souscription au capital de la SCPI ; ces remises portent sur la commission de souscription et/ou sur la commission de cession sur les parts et sont supportées par la Société de gestion.

- par ailleurs, une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.

Par ailleurs, et dans l'hypothèse où un investisseur bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la SCPI fera l'objet d'une information par tout moyen auprès des associés de la SCPI.

6. INTERDICTION DE LA SOUSCRIPTION DE PARTS DE LA SCPI PAR DES « US PERSON »

Il est précisé que les parts de SCPI n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu d'une quelconque réglementation américaine ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine.

En conséquence :

- les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement

préalable de la Société de gestion de la SCPI ;

- toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Person »;

- la Société de gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une « U.S. Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;

- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ». Tout porteur de parts devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

La définition de « U.S. Person » au sens de la réglementation américaine est disponible à l'adresse suivante : https://www.law.cornell.edu/cfr/text/17/230.902

La traduction non officielle française est disponible ci-dessous :

(1) L'expression « U.S. Person » s'entend de :
(a) toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ;
(b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;
(c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ;
(d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une «U.S.Person»;
(e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ;
(f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
(g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;

(h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « investisseurs accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

(2) L'expression « U.S. Person » n'inclut pas :
(a) tout compte géré dans le cadre d'un mandat de gestion ou compte analogue (autre qu'une succession ou une fiducie) détenu au profit ou pour le compte d'une personne n'étant pas « U.S. Person » par un opérateur en bourse ou tout autre représentant organisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
(b) toute succession dont le représentant professionnel agissant en tant qu'exécuteur ou administrateur est une « U.S. Person » si (i) un exécuteur ou un administrateur de la succession qui n'est pas « U.S. Person » a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs de la succession et si (ii) la succession n'est pas soumise au droit américain ;
(c) toute fiducie [trust] dont le représentant professionnel agissant en tant que fiduciaire [trustee] est une « U.S. Person » si un fiduciaire qui n'est pas « U.S. Person » a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs constituant la fiducie, et si aucun bénéficiaire de la fiducie (et aucun constituant si la fiducie [trust] est révocable) n'est une « U.S. Person » ;
(d) un plan d'épargne salariale géré conformément à la loi d'un État autre que les États-Unis d'Amérique et conformément aux pratiques et à la documentation d'un tel État ;
(e) toute agence ou succursale d'une « U.S. Person » établie en dehors des États-Unis d'Amérique si l'agence ou la succursale (i) a une activité commerciale réelle ou autorisée et (ii) exerce des activités d'assurance ou de banque et est soumise à la règlementation locale en matière d'assurance et d'activités bancaires dans la juridiction où elle est établie;
(f) le Fonds Monétaire International, la Banque Internationale pour la reconstruction et le développement, la Banque Interaméricaine pour le développement, la Banque Asiatique de développement, la Banque Africaine de développement, les Nations-Unies et leurs antennes, membres-affiliés et régimes de pension et toute autre organisation internationale, ainsi que ses antennes, membres affiliés et régimes de pension ;
(g) toute entité exclue de la définition de « U.S. Person » sur la base des interprétations ou positions de la SEC ou de ses membres.

7. REGLEMENTATION FATCA

La loi américaine dite « FATCA » (Foreign Account Tax Compliance Act) a pour objectif de renforcer la lutte contre l'évasion fiscale des contribuables « personnes américaines », au sens de la loi FATCA, détenant des comptes à l'étranger.

Un Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers a été conclu le 14 novembre 2013 (« l'Accord Intergouvernemental »).
Dans le cadre de l'Accord Intergouvernemental, les institutions financières françaises remplissant certains critères doivent identifier les comptes financiers détenus par des personnes américaines déterminées et transmettre cette information à l'administration fiscale française.

La Société de gestion pourra demander à tout investisseur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations prévues à l'annexe 1 de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour l'application de l'Accord Intergouvernemental.

Chaque investisseur s'engage (i) à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, et (ii) à transmettre à la Société de gestion ou à tout tiers désigné par cette dernière (« le Tiers Désigné ») toutes informations ou attestations requises.

Dans l'hypothèse où l'investisseur serait défaillant et ne respecterait pas l'un des engagements visés ci-avant, la Société de gestion pourra prendre les mesures suivantes sans que l'investisseur ne puisse s'y opposer : (i) application des retenues à la source selon les lois, règlements, règles ou accords en vigueur, (ii) rachat forcé des parts de l'investisseur.

Dans le cadre de leurs obligations de déclaration au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, la Société de gestion et le Tiers Désigné peuvent communiquer des informations concernant les investisseurs à l'administration fiscale française.

CHAPITRE 2 - MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite réaliser tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens qui ne garantissent toutefois pas la revente des parts :

- le retrait qui doit être demandé à la Société de gestion;
- se substituant au retrait, dans les cas de suspension de la variabilité du capital visés ci-après, la cession de ses parts dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la société.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. Ces deux possibilités ne peuvent en aucun cas être mises en œuvre concomitamment. Dans ce contexte, en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La société ne garantit ni le retrait ni la cession des parts de la SCPI.

1. RETRAITS

A. PRINCIPE

Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts à condition que l'exercice de ce droit ne fasse pas tomber le capital social effectif au-dessous de l'une des deux limites suivantes :
• 90% du dernier capital social effectif constaté par la Société de gestion et approuvé par la dernière Assemblée Générale Ordinaire précédant le retrait,
• 10% du capital statutaire.

B. MODALITÉS DU RETRAIT

La SCPI AEW COMMERCES EUROPE ayant opté pour la variabilité du capital, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par (i) lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante : AEW Patrimoine – Gestion des Opérations – Prestation Clients – 43 avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris ou (ii) email à l'adresse suivante : back-office-aewciloger@eu.aew.com.

Quelles que soit les modalités de transmission d'une demande de retrait, l'associé doit être en mesure de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la Société de gestion.

Pour l'enregistrement d'une demande de retrait, l'associé doit notamment fournir :

- le bulletin de retrait disponible sur le site internet de la Société de gestion : www.aewpatrimoine.com dans la rubrique Achat/Vente de la page dédiée de la SCPI ou sur demande à l'adresse email : back-office-aewciloger@eu.aew.com, dûment complété et signé
- la copie d'une pièce d'identité en cours de validité du ou des signataire(s) de l'ordre de retrait ; et
- l'IBAN/BIC (si différent de celui en possession de la Société de gestion).

Le détail des pièces justificatives et des cas particuliers sont précisés dans le bulletin de retrait.

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique, dans la mesure où il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait interviendra sous 30 jours maximum.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminuée de la commission de souscription en vigueur.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation. La période de compensation est en principe mensuelle.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours.

Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront excéder un maximum de deux (2) % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois. Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

C. VALEUR DE RETRAIT D'UNE PART À COMPTER DU 2 OCTOBRE 2023

Lorsque la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription l'associé se retirant perçoit 172,90 euros par part détaillé comme suit :

• Prix de souscription	190,00 €
• Commission de souscription de 9% HT :	- 17,10 €
• Valeur de retrait :	172,90 €

D. FONDS DE REMBOURSEMENT

Principe

La Société de gestion peut décider de convoquer une Assemblée Générale Ordinaire des associés en proposant la création et la dotation d'un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. Le fonds de remboursement ainsi créé est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.
Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la présente note d'information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

Après création et dotation de ce fonds, si les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer le retrait des associés, la Société de gestion les remboursera par prélèvement sur le fonds de remboursement. Le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, sur rapport motivé de la Société de gestion et information préalable de l'Autorité des marchés financiers.

Création du fonds de remboursement par l'Assemblée Générale du 17 juin 2025

L'Assemblée Générale du 17 juin 2025 a, conformément aux dispositions de l'article 422-231 du RGAMF, décidé de créer un fonds de remboursement.

Dotation du fonds de remboursement

Cette Assemblée a autorisé la Société de gestion à procéder à la dotation du fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de 5 000 000 euros, en une ou plusieurs fois par prélèvement sur les produits des cessions d'éléments du patrimoine immobilier locatif à compter du 1er janvier 2025 jusqu'à l'assemblée générale, de la SCPI, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Critères d'accès au fonds de remboursement

Les critères et modalités d'accès au fonds de remboursement ont été déterminés par l'Assemblée Générale comme suit :

- les associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre des retraits depuis plus de 9 mois peuvent bénéficier du remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur ledit fonds de remboursement ;

- la demande de remboursement formulée par un associé ne peut excéder 139 parts. Dans le cas où un associé présenterait une demande de remboursement supérieure à 139 parts, le remboursement effectif sera limité à 139 parts. En tout état de cause, le total des remboursements accordés ne peut excéder le montant maximum de dotation du fonds ;

- conformément aux dispositions de l'article 422-230 du RGAMF le prix auquel s'effectue le remboursement des parts est égal à valeur de réalisation diminuée de 10 % ;

- chaque associé ne peut bénéficier que d'un seul remboursement sur la durée du fonds ;

- la Société de gestion adressera, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, un courrier recommandé aux associés remplissant les conditions susmentionnées. Ce courrier précisera notamment :
  i. que l'associé peut obtenir, sur demande expresse, le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, en transmettant un formulaire communiqué par la Société de gestion ;
  ii. que l'associé souhaitant obtenir le remboursement de ses parts dispose d'un délai d'un mois à compter de l'envoi du courrier par la Société de gestion pour faire connaître son intention de bénéficier du remboursement de ses parts ;
  iii. qu'en cas de demande de remboursement formulée par l'associé, le remboursement sera exécuté sur le fonds, le mois suivant la réception de la demande par la Société de gestion, dans l'ordre chronologique d'inscription sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds ;
  iv. qu'en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier, dans un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce courrier, l'associé ne pourra plus prétendre au bénéfice du fonds de remboursement et sera réputé maintenir sa demande de retrait inscrite au registre, conformément aux dispositions de l'article 422-218 du RGAMF ;
  v. que dans l'hypothèse où le nombre de parts en attente, d'un associé, sur le registre des retraits excéderait 139 parts, et que sa demande de retrait ne peut être que partiellement exécuté à partir du fonds de remboursement, les parts non remboursées conserveront leur rang dans le registre des retraits.

Reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement

L'Assemblée Générale du 17 juin 2025 a délégué à la Société de gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, conformément aux dispositions de l'article 422-233 du RGAMF.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe II de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;

- Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

E. EFFET DU RETRAIT

La compensation des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts compensées sont annulées. À compter du 1er janvier 2022, l'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession ou le retrait a lieu.

F. BLOCAGE DES RETRAITS (ARTICLE L214-93 DU CODE MONAITAIRE ET FINANCIER)

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait 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 la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription d'ordres de demandes de retraits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres constituerait une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier et emporterait la suspension des demandes de retrait.

2. SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL ET MISE EN PLACE DU MARCHÉ PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

En cas de blocage des retraits, c'est-à-dire lorsque la Société de gestion constate qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites depuis 6 mois, et en l'absence de création et de dotation d'un fonds de remboursement, la Société de gestion pourra, après information de l'Autorité des marchés financiers, décider de suspendre les effets de la variabilité du capital après que les associés en aient été informés, par tout moyen approprié

(bulletin d'information, site internet, courrier).

En tant que de besoin, il est précisé que le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (absence de souscriptions permettant le retrait d'un associé).

Ainsi, la mise en place d'un marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente) est exclusive du maintien d'un marché primaire. Ces deux marchés ne peuvent fonctionner concomitamment.

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché l'ordre sera exécuté.

La suspension des effets de la variabilité du capital entraine :

- Information par la Société de gestion des souscripteurs de l'annulation des souscriptions et des demandeurs de l'annulation des demandes de retrait de parts existantes. Puis, invitation écrite par la Société de gestion à l'attention desdits souscripteurs et/ou demandeurs à remplir un mandat d'achat ou un mandat de vente. Etant précisé que ces ordres de vente seront pris en compte dans le calcul des seuils de déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. De plus, tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du code monétaire et financier, imposant la convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif,

- la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

3. CESSIONS DE GRE A GRE ET MARCHE PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE (EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL)

Dans tous les cas, les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de la Société de gestion (« cession de gré à gré »).

En cas de suspension de la variabilité du capital comme indiqué ci-dessus, la Société de gestion mettra en place un marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

A. MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

• Pièces à envoyer à la société
Toute mutation de part sera considérée valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société. Cette inscription sera opérée par la Société de gestion sur présentation de la « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » dûment enregistrée auprès de la Recette des Impôts du vendeur ou de l'acquéreur.

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun et selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil.

La société ne garantit pas la revente des parts.

• Frais de mutation de parts
Les parts peuvent être acquises ou cédées, sans autre intervention de la Société de gestion que la régularisation du transfert de ces parts. La Société de gestion percevra, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 78,33 euros HT (soit 94 euros TTC au taux de TVA en vigueur). A ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 5% du prix de cession hors frais.

B. CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DU MARCHE PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE (EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL)

• Registre des ordres
Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.
Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.
Les ordres de vente sont établis pour une durée de douze mois.
La durée de validité de l'ordre peut être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Au-delà, il sera supprimé du carnet d'ordre.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

À réception, la Société de gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de gestion selon les modalités définies ci-après.
Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

• Transmission des ordres d'achat et de vente
La vente ou l'achat de parts peut également être effectuée en adressant directement à la Société de gestion ou à un intermédiaire habilité, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la Société de gestion :
• un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
• un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tout frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Les ordres doivent présenter les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement n° 2001-06 de la Commission des Opérations de Bourse (devenue l'Autorité des marchés financiers) relatif aux sociétés civiles de placement immobilier.

Pour participer au prochain fixing (définition au paragraphe « Confrontation et prix d'exécution ») les ordres d'achat et de vente doivent être réceptionnés par la Société au plus tard la veille du fixing à 16 heures, à défaut l'ordre sera enregistré pour la confrontation suivante. Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par la Société de gestion.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification – annulation » sont disponibles auprès de la Société de gestion.

• Modification des ordres
Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés au moyen d'un formulaire spécifique.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :
- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

• Couverture des ordres
La Société de gestion demande une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. L'inscription de l'ordre d'achat sur le registre des ordres est subordonnée à cette couverture.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI. Ce compte ne porte pas intérêt.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, en cas d'inexécution totale ou partielle de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la confrontation périodique a eu lieu.

• Confrontation et prix d'exécution
Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts (« le fixing »). Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée au mois étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier mercredi du trimestre à 16h00. En cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin semestriel, auprès de la Société de gestion et du site Internet www.aewpatrimoine.com.

Les ordres sont exécutés par la Société de gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.
Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.
Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix directement auprès de la Société de gestion (téléphone : 01 78 40 33 03) et le lendemain sur le site Internet www.aewpatrimoine.com.
En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet www.aewpatrimoine.com.

• Délai de versement des fonds
En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé au vendeur dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de gestion.

C. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS (ARTICLE L214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER)

• Ordres de vente insatisfaits
Lorsque la Société de gestion AEW 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 la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

• Suspension de l'inscription des ordres sur le registre
La Société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

La Société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

• Annulation des ordres inscrits sur le registre
Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

D. EFFETS DES CESSIONS

Le vendeur perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

E. INTERDICTION DE LA CESSION DE PARTS DE LA SCPI À DES « U.S. PERSON »

Il est rappelé que :

- Les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoire et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de gestion de la SCPI ;
- Toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Person » ;
- La Société de gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une « U.S. Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;
- Tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ». Tout porteur de parts devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directe- ment ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

4. GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITE DE LA SCPI

Il est rappelé que la société ne garantit ni le retrait ni la pas la revente des parts de la SCPI.

Dans les circonstances normales de marché, l'associé peut demander le remboursement de ses parts c'est-à-dire le retrait. Ce retrait, intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds de remboursement.

Le prix de retrait est déterminé par la Société de gestion dans les conditions précisées ci-avant.

Par ailleurs, l'associé peut céder ses parts à titre onéreux, (i) soit directement au profit d'un tiers identifié par ses soins (cession de gré à gré au profit d'un tiers), (ii) soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de gestion dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (dans le seul cas de suspension de la variabilité du capital tel qu'indiqué ci-avant).

L'exécution des demandes de retrait dépend, soit de l'équilibre entre les demandes de souscription et celles de retrait, soit des fonds affectés au fond de remboursement, dont la création a été décidé dans les conditions visées au Chapitre 2, 1, D de la présente note d'information lors de l'Assemblée Générale du 17 juin 2025 et dont la dotation est en cours.

En outre, dans les cas prévus ci-avant, la Société de gestion peut décider de suspendre la variabilité du capital. Dans cette situation, la revente des parts se fera sur le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente à cet effet et la cession des parts et leur prix d'exécution dépendent de l'équilibre de l'offre et la demande de parts.

CHAPITRE 3 - FRAIS

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

• **de souscription**, fixée à 9% HT (soit 10,8 % TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :
- à hauteur de 7,75% HT, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25% HT, à la recherche des investissements.

• **de gestion**, fixée :
- à compter du 1er janvier 2023, jusqu'au 31 décembre 2024, à 8,20% HT (soit 9,84% TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine.
-à compter du 1er janvier 2025, à 8,50 % hors taxes (soit 10,20%TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Etant précisé que s'agissant des actifs détenus de manière indirecte par la SCPI via des participations non gérées par la Société de gestion, la rémunération de la Société de gestion sera prévue par une convention conclue avec la SCPI, dans le cadre de la procédure prévue par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, fixant ladite rémunération dans la limite maximale de la commission de gestion prévue ci-dessus.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la société, notamment :
- les frais de distribution des revenus ;
- les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires ;
- les frais de gestion, de comptabilité, de formalités juridiques, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat ;
- les frais de gestion locative du patrimoine.

Demeurent à la charge de la SCPI les frais liés à l'existence de la société, notamment :
- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles ;
- les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents ;
- les primes d'assurance d'immeubles ;
- les frais d'expertise du patrimoine ;
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales

et du Conseil de surveillance ;
- les frais de mission du commissaire aux comptes ;
- les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI ;
- les frais relatifs aux impôts et aux taxes divers.

• de mutation de parts :
- si la mutation s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 78,33 euros HT (soit 94 euros TTC au taux de TVA en vigueur).
- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 3,75% HT (soit 4,50 % TTC au taux de TVA en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Les frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayant droits.
• de cession d'actifs immobiliers : une commission hors taxe de 2,5% du prix de cession net vendeur.

À toutes sommes et taux indiqués ci-dessus, s'ajoute la TVA au taux en vigueur si applicable.

Conformément aux statuts, la prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois qui suivent la clôture de chaque exercice.

A. ADMISSION

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

B. CONVOCATION

L'assemblée générale est convoquée par la Société de gestion. À défaut, elle peut être également convoquée par :
• le Conseil de surveillance,
• le Commissaire aux comptes,
• un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins 1/10ème du capital social,
• les liquidateurs.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze jours qui précède la date de la réunion, les documents visés par l'article R.214-144, I du Code monétaire et financier (tels que, les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes ; les comptes et annexes de l'exercice) sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la Société de gestion.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités dans les conditions visées par l'article R.214-144, I, dernier alinéa du Code monétaire et financier.

Les associés sont convoqués par avis inséré au Bulletin des annonces légales obligatoires et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

Toutefois, sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

Le délai entre la date d'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :
• 4% pour les 760 000 premiers €,
• 2,50% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 €,
• 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 €,
• 0,50% pour le surplus du capital.

La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigée.

La Société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

C. DÉLIBÉRATIONS

• Pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, aucun quorum n'est requis pour que l'Assemblée puisse délibérer valablement ;
• Pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide notamment des modifications statutaires, aucun quorum n'est requis pour que l'Assemblée puisse délibérer valablement.

Il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée.

D. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La Société de gestion peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des assemblées générales à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'assemblée générale.

E. DROIT DE VOTE

Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il représente de parts sociales.

F. PARTICIPATION / VOTE PAR VOIE ELECTRONIQUE

Conformément à l'article L 214-107-1 du Code monétaire et financier, les associés peuvent participer et voter aux assemblées générales par des moyens de télécommunication permettant leur identification.

Les associés peuvent participer aux assemblées par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R214-143-1, al 3 du Code monétaire et financier.

Les associés peuvent également voter par voie électronique avant et/ou pendant la tenue des assemblées générales dans les conditions fixées par l'article R214-143-2 du Code monétaire et financier.

Les associés participant et/ou votant par voie électronique dans les conditions fixées par les textes susvisés sont réputés présents pour le calcul de la majorité.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

A. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code du commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.
Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun des associés en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de gestion a qualité pour décider, avant approbation des comptes de l'exercice, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition :

• qu'un bilan, certifié par le commissaire aux comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de gestion envisage de verser chaque année :
• un acompte en avril, en juillet, en octobre.
• le solde en janvier.

B. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la société et la Société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

4. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

A. DÉMARCHAGE

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI AEW COMMERCES EUROPE.

Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription aux parts de la SCPI AEW COMMERCES EUROPE.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée d'AEW COMMERCES EUROPE et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne.
Le démarchage peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du même Code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et conseillers en investissements financiers...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. L'article 12 des statuts d'AEW COMMERCES EUROPE prévoit cette limitation.

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI AEW COMMERCES EUROPE, le démarcheur doit s'enquérir de la situation financière de la personne démarchée, de son expérience et de son objectif en matière de placement ou de financement. Le démarcheur communique à la personne démarchée, de manière claire et compréhensible, les informations qui lui sont utiles pour prendre sa décision et notamment :
• un exemplaire des statuts,
• un exemplaire de la présente note d'information,
• un bulletin de souscription,
• le dernier bulletin semestriel,
• le dernier rapport annuel.

Les démarcheurs doivent également communiquer, par écrit, aux démarchés, les informations prévues aux 1° à 3° de l'article L.341-12 du Code monétaire et financier :
• nom, adresse professionnelle de la personne physique procédant au démarchage ;
• nom et adresse de la ou des personnes morales pour le compte de laquelle ou desquelles le démarchage est effectué.

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI AEW COMMERCES EUROPE ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L.341-16 I et II du Code monétaire et financier.
Par contre, elles bénéficient, conformément à l'article L.341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit heures. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents ci-dessus mentionnés, et sera prorogé, s'il expire un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant.

Avant l'expiration de ce délai de réflexion, le démarcheur ne peut recueillir ni ordre, ni fonds. De même, la signature du bulletin de souscription ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

B. PUBLICITÉ

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RG AMF, qui prévoient notamment que pour procéder à l'offre au public des parts dans le public, les SCPI, peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- La dénomination sociale de la SCPI, de la SEF ou du GFI ;
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date du visa, le numéro de visa ;
- Une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

5. RÉGIME FISCAL AU 1ER JANVIER 2023

A. AVERTISSEMENT

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 1er janvier 2023. Il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les souscripteurs domiciliés ou établis fiscalement en France.

Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

B. DÉTERMINATION DU REVENU IMPOSABLE

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'Article 239 septies du Code Général des Impôts. Les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la société, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Dans l'état actuel de la législation, l'associé est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux ou à l'impôt sur les sociétés pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve.

L'associé est imposé à raison notamment :

- De la quote-part lui revenant de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI ;
- De la quote-part lui revenant des plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI ;
- De la quote-part lui revenant des produits financiers de la SCPI. Les produits financiers proviennent, en l'état actuel de l'exploitation de la société, essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, report à nouveau, trésorerie en instance d'investissement, etc.).
- Ainsi, chaque produit de la SCPI est imposé au niveau de l'associé, personne physique ou morale, selon le régime d'imposition qui lui est propre. Il convient de distinguer selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

1. Les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

1.1 Revenus Fonciers de source française

Lorsque l'associé de la SCPI est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, la quote-part des revenus de la SCPI tirés de la location des immeubles lui revenant est déterminée comme en matière de revenus fonciers.
Ils sont donc déclarés et imposés :

Au régime réel c'est-à-dire une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (et à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus le cas échéant) de la totalité des recettes encaissées après déduction des charges déductibles de l'année.
Ces charges sont principalement :

- Des frais de gérance et de gestion ;
- Des frais d'entretien et de réparation ;
- Des frais d'assurance et certains frais de contentieux ;
- Des taxes foncières et certaines taxes annexes ;
- Et des intérêts de l'emprunt éventuellement souscrit pour acheter les parts de la SCPI.

Les éventuels déficits fonciers résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10.700 € par an. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Au régime micro foncier c'est-à-dire une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (et à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus le cas échéant) des revenus fonciers bruts après un abattement forfaitaire de 30% qui représente l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut). Ainsi, les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI ne sont pas déductibles en régime micro foncier. Dans ce cas, il pourrait être opportun de renoncer au régime du micro foncier pour pouvoir déterminer le revenu imposable dans les conditions du régime réel et déduire de ce fait les intérêts d'emprunt.

Ce régime s'applique de plein droit pour les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur ou égal à 15 000 €. Ces derniers pouvant cependant opter pour le régime du réel.

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Lorsque l'associé détient des parts de SCPI qui étaient éligibles à certains dispositifs fiscaux de faveur pour investissement locatif mais qu'il ne bénéficie plus desdits dispositifs, leur détention ne fait plus obstacle au micro foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.
Le régime du micro foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

Le régime du micro foncier n'est pas applicable dans certains cas et notamment lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles à certains dispositifs fiscaux de faveur pour investissements locatifs, sauf lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

1.2 Revenus Fonciers de source étrangère

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers de source étrangère sont dans la plupart des cas imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble. Pour éviter la double imposition, soit les revenus fonciers étrangers sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif soit les revenus fonciers sont imposables en France mais donnent lieu à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français correspondant à ces revenus. Dans les deux cas, le montant des revenus fonciers de source étrangère ne subit pas effectivement l'impôt français, mais il entre en ligne de compte pour calculer le taux de l'impôt applicable aux autres revenus.

Au cas exceptionnel où les règles fiscales du pays de situation de l'immeuble imposeraient aux associés d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit pays, la Société de gestion s'engage à fournir aux associés tout document nécessaire à cette déclaration.

1.3 Revenus des placements de trésorerie ou d'épargne bancaire

Aux revenus fonciers peuvent éventuellement s'ajouter des revenus financiers soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers. Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) qui s'applique de plein droit au taux de 30%% (12,8% d'impôt sur le revenu auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%)

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu global après déduction d'un abattement de 40% sur certains dividendes d'actions et revenus assimilés et après déduction des dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Lors du versement à la SCPI de certains revenus financiers, un prélèvement forfaitaire obligatoire, non libératoire (« PFO »), est effectué à la source par la Société de gestion, au taux de 12,8 %.

L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (PFO qui correspond à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué. En revanche, les prélèvements sociaux au taux de 17,2% sont définitivement appliqués en même temps que le PFO.

Par exception, les contribuables conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFO si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à :

- 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) ou 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFO sur les dividendes et distributions assimilées et,
- 25 000 € et 50 000 € pour le PFO sur les produits de placement à revenu fixe.

La demande du contribuable doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le versement des revenus à la SCPI.

La contribution exceptionnelle sur les hauts revenus est applicable à ces revenus le cas échéant.

1.4 Plus-values de cession de parts de la SCPI par l'associé

En cas de revente des parts par une personne physique, agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Cette plus-value est égale à la différence entre le prix de cession, diminué des frais de cession, et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel)[1].

L'imposition de la plus-value constatée dépend de la durée de détention des parts. Le taux d'abattement est fixé comme suit :

[1] Eventuellement retraité conformément aux règles tirées de la décision du Conseil d'Etat du 16 février 2000 n° 133296 « SA Ets Quemener ».

Durée de la détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Pour l'impôt sur le revenu	Pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6ème année à la 21ème année	6%	1,65%
22ème année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22ème année	Exonération	9%
Au-delà de la 30ème année	Exonération	Exonération

Les plus-values sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% après abattement pour durée de détention. Une surtaxe dont le taux varie entre 2 % et 6 % est applicable aux plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 €

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

La plus-value nette imposable est également soumise à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus le cas échéant.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI (hors gré à gré), la Société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la Société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Associé personne physique non domicilié en France

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts sont imposables en France.

Les revenus fonciers de source française réalisés par les SCPI sont, sous réserve des conventions fiscales, imposables en France. En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français.

Par dérogation, le taux est porté à 75% lorsque les profits sont réalisés par ces mêmes contribuables ou sociétés lorsqu'ils sont domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif.

Les associés non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus au centre des impôts des non-résidents. L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne.

La quote-part des **produits financiers** revenant à des associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une seule retenue à la source au taux de 12,8%, les prélèvements sociaux ne s'appliquant pas.

Cependant, les produits financiers à destination d'ETNC sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75%. L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de parts de SCPI sont imposables au taux de 19% pour les seules personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un État membre de la Communauté Européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté Européenne (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables). Les contributions sociales au taux de 17,2% sont également dues par les contribuables domiciliés hors de France.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention (Impôts sur les Revenus + Prélèvements Sociaux). La surtaxe de 2% à 6% sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

C. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition sont assujettis à l'IFI.
Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1er janvier.

A cet égard, sauf exception, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts.
En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1er juillet 2002, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, depuis 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € doivent souscrire en même temps que leur déclaration annuelle de revenus, une déclaration n°2042-IFI.

La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à cette déclaration.

6. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information périodique des associés est assurée au moyen du rapport annuel et des bulletins semestriels d'information.

A. RAPPORT ANNUEL

Le rapport annuel contient le rapport de gestion qui rend compte notamment de :

- la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la société,
- l'évolution du capital et du prix de la part,
- l'évolution et l'évaluation du patrimoine immobilier,

• la présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier,
• l'indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directe- ment ou indirectement des intérêts communs avec la Société de gestion ou des associés de la SCPI, une expertise préalable a été réalisée,
• l'évolution des recettes locatives, la part des recettes locatives dans les recettes globales et les charges,
• la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice et la composition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles,
• l'évolution des conditions de cession ou de retrait,
• l'évolution par part des résultats financiers des cinq derniers exercices,
• l'emploi des fonds.

Le rapport annuel est mis à la disposition des associés au siège social de la société et sur le site internet de la Société de Gestion au minimum 15 jours avant la réunion de l'Assemblée Générale.

B. BULLETINS SEMESTRIELS D'INFORMATION

Le bulletin semestriel contient notamment conformément à l'Instruction AMF DOC 2019-04 :

• le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait des parts,
• l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
• le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende,
• l'état du patrimoine locatif.

En outre, si une assemblée s'est tenue au cours du semestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

Le bulletin semestriel est disponible dans les 60 jours suivant la fin de chaque semestre, sur le site internet de la Société de gestion : www.aewpatrimoine.com.

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF, seront le cas échéant inclues dans les documents périodiques mentionnés ci-avant les informations suivantes :
1° Le pourcentage d'actifs de la SCPI qui feraient l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
2° Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI.
3° Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de gestion pour gérer ces risques.

4° Tout changement du niveau maximal de levier auquel la SCPI peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier).
5° Le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION – CONTRÔLE - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

DÉNOMINATION SOCIALE
AEW COMMERCES EUROPE

NATIONALITÉ
Française

SIÈGE SOCIAL
43, Avenue Pierre Mendès France 75013 Paris.
FORME JURIDIQUE
Société civile de placement Immobilier à capital variable autorisée à faire offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-118, L231-8 à L231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les statuts.

LIEU DE DÉPÔT DES STATUTS
Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

NUMÉRO DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
500 156 229 RCS Paris

DURÉE
La durée de la S.C.P.I, initialement fixée à 50 années à compter de son immatriculation, a été prorogée de 49 années par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 09 juin 2023. Elle expirera en conséquence le 7 octobre 2106, sous réserve des cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

EXERCICE SOCIAL
L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

OBJET SOCIAL
La SCPI a pour objet :
- L'acquisition directe ou indirecte, à l'exclusion des parts de SCPI et des parts ou actions d'OPCI, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

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

La Société peut détenir les actifs visés au I de l'article L214-115 du Code Monétaire et financier dans les conditions prévues par la Note d'information et peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité conformément aux dispositions de l'article L.214-102,I du Code monétaire et financier et accorder des sûretés sur les actifs mentionnés aux 1°,2° et 2°bis du I de l'article L.214-115 dudit Code telles que visées par l'article R.214-135-1 du Code monétaire et financier.

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

CAPITAL SOCIAL INITIAL
760 000 euros

CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE
2 000 000 000 euros

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF
Le capital effectif de la société s'élève, au 31 décembre 2022, à 757 172 960 €. Il est composé de 4 732 331 parts d'une valeur nominale de 160 € détenues par 23 109 associés.

VARIABILITÉ DU CAPITAL
Le capital effectif de la société pourra être augmenté par des versements successifs faits par les anciens ou nouveaux associés, ou être diminué par suite des retraits des associés, sans que l'Assemblée Générale Extraordinaire ait à le décider préalablement et ce jusqu'au montant de 2 000 000 000 €.

Lorsque le capital plafond de 2 000 000 000 € sera atteint, la Société de gestion n'acceptera plus de souscriptions, sauf pour compenser des retraits. Toutefois elle pourra proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'augmenter ledit capital ou d'abandonner la variabilité.

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

1. ATTRIBUTIONS

Le Conseil de surveillance a pour mission :
• d'assister et de contrôler la Société de gestion dans ses tâches de gestion,
• d'opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns conformément à la loi,
• de présenter chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société ou sur les conventions particulières entre la société et la Société de gestion,
• de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

Le Conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion.

2. COMPOSITION

Le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins, et neuf au plus, pris parmi les associés.

Le Conseil de surveillance de la SCPI nommé par l'Assemblée Générale du 7 juin 2024 se compose actuellement comme suit :

- Monsieur Cyril BOURGUIGNON
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Philippe CARPENTIER
- CNP ASSURANCES, représentée par Madame Thi Thu Huyen
- Monsieur Thierry DELEUZE
- Monsieur Francis FERNANDEZ
- Monsieur Éric FREUDENREICH
- Monsieur Jean SIMONIN
- Monsieur Thierry VIAROUGE

3. DURÉE DU MANDAT, RENOUVELLEMENT

À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Ensuite, les membres du Conseil de surveillance seront nommés pour trois ans et ils seront toujours rééligibles.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Par dérogation à ce qui précède, les membres du Conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la société ainsi que ceux qui auront été désignés à cette fonction postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation. La Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de surveillance, la Société de gestion procède à un appel à candidature afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents (y compris dans l'hypothèse d'un vote électronique en assemblée générale) et les votes par correspondance (y compris les votes électroniques avant l'assemblée générale).

3. AUTRES ACTEURS

3.1 LA SOCIETE DE GESTION : AEW

La gestion d'AEW COMMERCES EUROPE est assurée statutairement par la Société de gestion AEW, qui exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des marchés financiers.

OBJET SOCIAL

La Société a pour objet de réaliser pour le compte de tiers, en France et à l'étranger :

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers et sur la base du périmètre du programme d'activité approuvé par cette dernière,
- La gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte de tiers,

- La réalisation d'études, la prestation de services, la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier, en instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers, et plus généralement, le conseil, l'ingénierie et l'assistance en matière patrimoniale,

- La création, la gestion et la commercialisation de toutes sociétés ou autres organismes (en ce compris tous fonds d'investissements alternatifs et sociétés détenues par lesdits fonds) ayant pour activité :
    - o l'acquisition et la gestion d'immeubles en direct ou sous forme de parts ou d'actions de sociétés et notamment la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes professionnels de placement collectif immobilier, tels que régis par le Code monétaire et financier,
    - o l'acquisition et la gestion d'un patrimoine forestier et notamment la création et la gestion de sociétés d'épargne forestière régies par le Code monétaire et financier,
    - o l'acquisition et la gestion de biens à destination agricole ou forestière, et notamment, la création et la gestion de groupements forestiers régis par le Code forestier, et de toute société autre que d'épargne forestière se rapportant à cet objet.

- La valorisation des actifs détenus directement ou indirectement par tous fonds d'investissement alternatifs,

- La recherche, l'étude et la mise au point de programmes immobiliers, l'acquisition, la gestion et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,

- La constitution ou l'acquisition, la gestion, l'équipement, l'aménagement, la conservation et la vente de massifs forestiers ou d'exploitations agricoles et d'immeubles ruraux pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,

- La prospection et la réunion des capitaux nécessaires au financement de programmes immobiliers, forestiers, agricoles et ruraux,

- La mise en location d'immeubles pour le compte de tiers, incluant la recherche de locataires, ou de locaux, en France ou à l'étranger, la négociation des baux, le suivi commercial des locataires, l'encaissement et le recouvrement des loyers par voie amiable ou contentieuse,

- L'intermédiation en vue de l'acquisition, la vente d'immeubles ou de leur location,
- La gestion immobilière de tous immeubles à usage d'habitation et/ou professionnel, à usage de bureaux ou de commerces ou de toute autre activité, ces activités pouvant s'exercer dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970,

- La gestion ou le conseil et l'assistance à la gestion de fonds de créances immobilières et en relation avec ces activités, le recouvrement amiable et judiciaire de créances pour le compte de tiers, dans le cadre des lois et règlements applicables,

- La direction de projets immobiliers et le conseil en matière de travaux pour le compte de propriétaires, en ce compris la réalisation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée,

- L'assistance des sociétés patrimoniales, notamment la gestion de revenus locatifs, ou de la trésorerie en attente de placement ou d'utilisation à des fins d'entretien ou d'amélioration de l'état des immeubles gérés,
- Toutes opérations de nature à assurer la pérennité technique des immeubles,

- La prise de participation ou d'intérêt par tous moyens sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés ou entreprises commerciales ou civiles, de droit français ou étranger, ayant un objet social et une activité se rapportant au secteur immobilier, forestier ou agricole, étant précisé que cette prise de participation ou d'intérêt pourra être également effectué par la société pour son propre compte,

- Toutes opérations, démarches, formalités et diligences en vue de la constitution définitive, de la gestion et de la liquidation de toute société,

Et plus généralement, en France comme à l'étranger, toutes activités de conseil, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières (à l'exclusion de toutes opérations commerciales d'achat et de vente d'immeubles, de forêts, de terres agricoles), toutes opérations se rattachant au présent objet ou tout autre objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter l'extension ou le développement.

DATE DE CRÉATION
23 février 1984

SIÈGE SOCIAL
43, Avenue Pierre Mendès France 75013 Paris

NATIONALITÉ
Française

FORME JURIDIQUE
Société par Actions Simplifiée

NUMÉRO DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
329.255.046 RCS PARIS

CAPITAL ET FONDS PROPRES REGLEMENTAIRES / ASSURANCE RCP
2 328 510 euros divisé en 77.617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW EUROPE SA.

La Société de gestion respecte les exigences prévues par l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM (transposées en droit français par l'article 317-2 du RG AMF) et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle et est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

PRÉSIDENTE DE LA SAS
Madame Vanessa ROUX-COLLET

DIRECTEUR GÉNÉRAL DELEGUE
Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD
NUMÉRO ET DATE DE L'AGRÉMENT DÉLIVRÉ PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
Agrément GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 – Agrément AIFM en date du 24 juin 2014.

OBLIGATIONS
La Société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi et les statuts, des autres organes de la Société.

La Société de gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 14 des statuts de la SCPI. Sa rémunération est fixée par l'article 16 des statuts de la SCPI.

Dans le cadre de sa mission, la Société de gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

AEW est conseillée et assistée par ses sociétés sœurs AEW Invest GmbH et AEW UK Investment Management LLP dans le cadre de l'acquisition et de la gestion des actifs immobiliers de la SCPI situés en Allemagne et en Espagne.

Les coûts afférents à ces missions d'assistance et de conseils sont exclusivement supportés par AEW (qui rétrocède une quote-part de ses commissions à AEW Invest GmbH et AEW UK Investment Management LLP).

Conformément aux dispositions de l'article 24 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, AEW s'engage à fournir de plus amples détails sur le coût de ces missions d'assistance et de conseils à tout associé de la SCPI qui en ferait la demande.

3.2 DÉPOSITAIRE

Conformément à l'article L214-24-8 du Code monétaire et financier, la Société de gestion a nommé en date du 23 mai 2014, la SOCIETE GENERALE, S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris - Adresse postale de la fonction dépositaire : 75886 PARIS CEDEX 18

Dans le cadre de sa mission, le dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la règlementation AMF. A ce titre, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire exerce les trois missions suivantes :

(i) Suivi des flux de liquidités de la SCPI
Le dépositaire :
• veille à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
• veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

(ii) Garde des actifs de la SCPI
Le dépositaire :
• assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;
• pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété de la SCPI et en tient le registre.
(iii) Contrôle de la Société de gestion et de la SCPI
Le dépositaire :
• s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
• s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
• exécute les instructions de la SCPI ou de sa Société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
• s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
• s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI.

Le dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (i) et au (iii) ci-avant.

Le dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visées au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des porteurs de parts :

• de la perte par le dépositaire, ou par un tiers auquel la conservation a été déléguée, des instruments financiers conservés.

Il est précisé à cet égard que la délégation à un tiers de la garde des actifs de la SCPI n'exonère pas le dépositaire de sa responsabilité (articles L. 214-102-1 et L. 214-24-28 du Code monétaire et financier applicables à la SCPI).

Par ailleurs, en cas de perte d'instruments financiers conservés, le dépositaire restitue à la SCPI des instruments financiers, y compris des instruments du marché monétaire, de type identique ou leur équivalent en valeur monétaire sans retard inutile. La responsabilité du dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.

• de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.
La responsabilité du dépositaire à l'égard des porteurs de parts de la SCPI peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le dépositaire, la Société de gestion et les porteurs de parts.

En cas de mise en jeu de la responsabilité du dépositaire, l'indemnisation ne pourra excéder la valeur des actifs concernés à la date de la survenance du dommage.

3.3 COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes titulaire de la société, nommé par les associés au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire qui s'est tenue le 29 juin 2026, est le Cabinet KPMG, situé Tour Eqho- 2 avenue Gambetta 92066 Paris La Défense. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

Il est chargé notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de gestion, et de s'assurer que l'équité a été respectée entre les associés.
A cet effet, il peut, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimerait nécessaire.
Il est convoqué par la Société de gestion à toutes les Assemblées Générales. Il fait toutes observations à la Société de gestion concernant les comptes, en fait part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle il est convoqué.
Il fait un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières relevant de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

3.4 EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-16du Code monétaire et financier, l'expert externe en évaluation de la SCPI, nommé par la société de gestion, pour une durée de 6 ans, est Cushman & Wakefield Valuation France.

Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

L'expert externe en évaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus par la SCPI. Dans ce cadre, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les trois ans ; par ailleurs, la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque semestre de l'exercice.

A cet égard, une convention est passée entre l'expert externe en évaluation et la SCPI ; conformément à la règlementation, cette convention définit la mission de l'expert externe en évaluation et détermine les termes de sa rémunération.

4. INFORMATION

Monsieur Didier DEGRAEVE, Responsable de l'Information des SCPI gérées par AEW, est chargé de l'information.

Adresse : 43, Avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Email : relation.commerciale@eu.aew.com
Téléphone : 01 78 40 33 03

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°25-27 en date du 16 décembre 2025.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa n'implique ni approbation de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

AEW COMMERCES EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS
500 156 229 RCS PARIS

STATUTS

Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 Juin 2026

TITRE I
FORME – OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE – DURÉE

ARTICLE 1 - FORME

La société, objet des présentes, est une société civile de placement Immobilier à capital variable faisant appel public à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L214-1, L214-24 à L214-24-23, L.214-86 à L.214-118, L231-8 à L231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

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

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

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

La Société peut détenir les actifs visés au I de l'article L214-115 du Code Monétaire et financier dans les conditions prévues par la Note d'information et peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité conformément aux dispositions de l'article L.214-102,I du Code monétaire et financier et accorder des sûretés sur les actifs mentionnés aux 1°,2° et 2°bis du I de l'article L.214-115 dudit Code telles que visées par l'article R.214-135-1 du Code monétaire et financier.

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

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

Cette société a pour dénomination « AEW COMMERCES EUROPE ».

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de gestion. Lors d'un transfert décidé par la Société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la S.C.P.I, initialement fixée à 50 années à compter de son immatriculation, a été prorogée de 49 années par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 09 juin 2023. Elle expirera en conséquence le 7 octobre 2106, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II
CAPITAL SOCIAL – PARTS

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

1. Capital social initial

Le capital social initial, constitué sans qu'il ait été fait appel public à l'épargne, est fixé à la somme de sept cent soixante mille euros (760.000 €) entièrement libéré. Il est divisé en quatre mille sept cent cinquante (4.750) parts nominatives d'une valeur nominale de cent soixante euros (160 €) chacune, numérotées de 1 à 4.750, qui sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire.

Les associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par le Crédit Foncier de France.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant la durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers, en application de l'article L.214-86 du Code monétaire et financier.

2. Capital social statutaire

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues. Il est fixé à deux milliards d'euros (2.000.000.000 €).. Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire ou par la Société de gestion sur autorisation des associés donnée en Assemblée Générale Extraordinaire.

3. Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la Société de gestion à l'occasion de la clôture de chaque exercice social ; de par sa nature, le capital social effectif est variable.

4. Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 avril 2023, définitivement approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 juin 2023 :

La société Pierre Plus, société civile de placement immobilier à capital variable, dont le siège social est à Paris (13ème) – 43 Avenue Pierre Mendès France, identifiée sous le numéro 382 886 323, RCS Paris

(i) a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à 695.677.576 euros
(ii) moyennant la prise en charge de la totalité de ses passifs s'élevant à 92.798.662 euros
(iii) soit un apport net de 602 878 914 euros.

En rémunération de l'apport net de la société Pierre Plus, il a été procédé à une augmentation de capital de 537 788 960 euros au moyen de la création de 3 361 181 parts de 160 euros chacune, à raison de 1 part Actipierre Europe pour 0,206 part Pierre Plus.

ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits, notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement. Le capital social effectif ne peut cependant pas, sous l'effet de la variabilité, être inférieur au plus élevé des deux montants suivants :
• 90% du capital social effectif constaté par la Société de gestion lors de l'exercice précédent ;
• 10% du capital social statutaire.

Pour faire face aux demandes de retraits, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée :

• à amortir les droits et apports, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société ainsi que les coûts d'augmentation du capital y compris la commission versée à la Société de gestion ;

• à maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens associés.

Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

La Société de gestion fixe le montant de cette prime d'émission.

La Société de gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la société que pour un minimum de 10 parts. Tout associé, quel que soit son mode d'acquisition, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 20% des parts du capital social effectif.

En dehors des retraits, le capital social peut être réduit en une ou plusieurs fois par décision extraordinaire des associés, sans pour autant être ramené à un montant inférieur au minimum légal.

ARTICLE 8 - LIBÉRATION DES PARTS

Lors de toute souscription les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

ARTICLE 9 - RETRAIT DES ASSOCIÉS

1. Modalités de retrait
Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision à la Société de gestion dans les conditions prévues par la note d'information.

Les demandes de retrait seront, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique d'inscription, dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours.

Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront excéder un maximum de deux (2) % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois.

Les parts remboursées sont annulées.

2. Suspension de la variabilité du capital - Rétablissement de la variabilité du capital

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, la Société de gestion pourra dans les conditions prévues par la Note d'information suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier.

La Société de gestion pourra dans les conditions prévues par la Note d'information rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate, au cours de trois confrontations mensuelles consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

3. Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts est décidée par les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels et sont destinées au seul remboursement des associés sortants. Le fonds de remboursement sera au plus égal à 4% du capital social effectif.
La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision ordinaire des associés, sur rapport motivé de la Société de gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe II de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;

- Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

4. Valeur de retrait

Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

a) s'il existe des demandes de souscription ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, la valeur de retrait correspond alors au prix de souscription en vigueur diminué de la commission hors taxe de souscription ;
b) si les souscriptions ou le montant des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours sont insuffisants pour permettre le retrait des associés, celui-ci pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement dans l'hypothèse où ce fonds de remboursement a été mis en place dans les conditions indiquées ci-avant. Le prix de retrait ne pourra alors être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à 90% de celle-ci, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois 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 en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée, comme la suspension des demandes de retrait.

ARTICLE 10 - REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

A chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de gestion une déclaration de perte.

ARTICLE 11 - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes compte tenu toutefois de la date de l'entrée en jouissance des parts nouvellement créées. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés.

Il est précisé qu'en cas de cession ou retrait, l'associé cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession ou le retrait a lieu. Le souscripteur ou le cessionnaire en acquiert la jouissance à cette même date.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.
En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-propriétaire qui seront tous deux convoqués aux assemblées générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux droit d'y assister.

L'usufruitier sera seul compétent pour voter valable- ment lors des assemblées générales de quelque nature que soit, sauf convention contraire entre les intéressés ou dispositions légales contraires.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS

1. Cession directe entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés.

Les parts sont librement cessibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit.

2. Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier

En cas de suspension des demandes de retrait, s'il y a lieu, il est fait application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La

Société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur et sont précisées dans la note d'information.
3. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.
À cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les six mois du décès par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayant droits d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

TITRE III
ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION DES ASSOCIÉS

ARTICLE 14 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société est administrée par une Société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers dans les conditions prévues par la loi.

La société AEW, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043, est désignée comme la Société de gestion statutaire pour la durée de la Société.

Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où la Société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par un gérant nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance.

La Société de gestion a tous pouvoirs pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article la concernant.

ARTICLE 15 - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

La Société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

ARTICLE 16 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale.

La Société de gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.

ARTICLE 17 - DÉLÉGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La Société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.
La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers prévu par la Loi.
La signature sociale appartient à la Société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

ARTICLE 18 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Répartition des frais

La Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société. Sont notamment pris en charge par la société gérante les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine.

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de commercialisation locative, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, la rémunération et les frais du dépositaire, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de surveillance, les frais de mission du commissaire aux comptes, les cotisations à toute organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2. Commissions de la Société de gestion

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

• de souscription, fixée à 9% HT (soit 10,8 % TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :
➢ À hauteur de 7,75% HT, à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte.
➢ À hauteur de 1,25% HT, à la recherche des investissements.

• de gestion, fixée :
- à compter du 1er janvier 2023, jusqu'au 31 décembre 2024, à 8,20% HT (soit 9,84% TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine.
- à compter du 1er janvier 2025, à 8,50 % hors taxes (soit 10,20%TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la SCPI, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

• de cession de parts :
- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 78,33 euros HT (soit 94 euros TTC au taux de TVA en vigueur) ;
- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 3,75% HT (soit 4,50 % TTC au taux de TVA en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).
Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayant droits.

• de cession d'actifs immobiliers : une commission hors taxe de 2,5% du prix de cession net vendeur.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 19 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mission
Le Conseil de surveillance assiste la Société de gestion, conformément à la loi.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

Nomination
Le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins, et de neuf membres au plus pris parmi les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, la Société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale Ordinaire devant nommer lesdits membres.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.
Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents (y compris dans l'hypothèse d'un vote électronique en assemblée générale) et les votes par correspondance (y compris les votes électroniques avant l'assemblée générale).

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance préalablement nommés pour trois ans.

Si le nombre de membres du conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance préalablement nommés pour trois ans.

Par dérogation à tout ce qui précède, les membres du Conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la société ainsi que ceux qui auront été désignés à cette fonction postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

Organisation, réunions et délibérations
Le Conseil de surveillance nomme un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-président, choisi parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat de conseiller.
Le Président du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat, est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain Conseil de surveillance, suivant la date anniversaire de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

En cas d'absence du Président et du Vice-président, le conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres absents peuvent donner mandat à un autre membre pour les représenter aux délibérations du Conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues.

ARTICLE 20 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux comptes et qui exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi. Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.
Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

ARTICLE 21 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la Société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les trois ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.

L'expert est nommé par la Société de gestion pour six ans dans les conditions prévues à l'article L. 214-24-16 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 22 - DÉPOSITAIRE

1. Nomination du Dépositaire

La Société de gestion nomme un dépositaire unique.

2. Mission du Dépositaire

Dans les conditions fixées par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et l'article L.214-24-8 du Code monétaire et financier, le dépositaire veille à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom lors de la souscription de parts ou d'actions de la SCPI aient été reçus.
De façon générale, le Dépositaire veille au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.
Le Dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI.

Le Dépositaire :
1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
3° Exécute les instructions de la SCPI ou de sa Société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs du FIA, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
5° S'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

TITRE IV
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 23 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées sont qualifiées « d'ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et « d'extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R 214-138 II du Code monétaire et financier. Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée des projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social de la SCPI par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :
- 4% pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1% pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros ;
- 0,5% pour le surplus de capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande doivent justifier de la possession ou de la fraction du capital exigé.

La Société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.
Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :
a) par le Conseil de surveillance ;
b) par le ou les Commissaires aux Comptes ;
c) par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
d) par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressée une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès- verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.
Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Les formulaires de vote par correspondance (y compris les votes par voie électronique) doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Conformément à l'article L 214-107-1 du Code monétaire et financier, les associés peuvent participer et voter aux assemblées générales par des moyens de télécommunication permettant leur identification.

Les associés peuvent participer aux assemblées par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R214-143-1, al 3 du Code monétaire et financier.

Les associés peuvent également voter par voie électronique avant et/ou pendant la tenue des assemblées générales dans les conditions fixées par l'article R214-143-2 du Code monétaire et financier.

Les associés participant et/ou votant par voie électronique dans les conditions fixées par les textes susvisés sont réputés présents pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.
Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.
Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance, les commissaires aux comptes. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 14 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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

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

ARTICLE 25 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel public à l'épargne.
Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :
• fixer les conditions des augmentations de capital,
• constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

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

ARTICLE 26 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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

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

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.

La Société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

ARTICLE 27 - COMMUNICATION DE DOCUMENTS

La Société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de

résolutions.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze jours qui précède la date de la réunion, les documents visés par l'article R.214-144, I du Code monétaire et financier (tels que, les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes ; les comptes et annexes de l'exercice) sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la Société de gestion.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités dans les conditions visées par l'article R.214-144, I, dernier alinéa du Code monétaire et financier.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

TITRE V
INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

ARTICLE 28 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.
Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée supérieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2008.

ARTICLE 29 - ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la Société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce. En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

ARTICLE 30 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

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

Les pertes éventuelles sont portées en report à nouveau.

TITRE VI
FUSION - DISSOLUTION LIQUIDATION

ARTICLE 31 - FUSION

La société ne peut fusionner qu'avec une autre société civile de placement immobilier gérant un patrimoine de composition comparable.

L'opération de fusion s'effectue sous le contrôle des Commissaires aux comptes de chacune des sociétés concernées. Le projet de fusion leur est communiqué au moins quarante-cinq jours avant les assemblées générales extraordinaires appelées à se prononcer sur l'opération.

Les Commissaires aux comptes établissent un rapport sur les conditions de réalisation de l'opération de fusion.

Celle-ci est approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire de chacune des sociétés concernées.
L'Assemblée Générale Extraordinaire de la société absorbante statue sur l'évaluation des apports en nature, conformément aux dispositions légales.

ARTICLE 32 - DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.
La Société de gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une Assemblée Générale Extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.
La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 33 - LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale, au maximum, à 2% HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.
Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.
Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VII
CONTESTATIONS

ARTICLE 34 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 35 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

ANNEXE : Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Dénomination du produit : AEW COMMERCES EUROPE
Identifiant d'entité juridique : 969500B3XCOLTM9PRN42

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui	☒ Non
Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___%	☒ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de **21%** d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	avec un objectif social ☐
☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social** : ___%	☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activité **économiques durables sur le plan environnemental.** Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Les caractéristiques promues par la SCPI consistent à investir dans des actifs immobiliers dont les performances ESG seront améliorées lors de leur gestion.
Les investissements se font après une due diligence ESG et un plan d'actions est défini pour améliorer la performance ESG de l'actif en cours de gestion.
Les caractéristiques environnementales et sociales promues sont les suivantes :

- Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m², de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue
- Reduction des risques environnementaux, notamment amiante et pollution de sols
- Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)
- Amélioration de la performance ESG globale en exploitation

La SCPI a obtenu le Label ISR en 2025. Il a pour objectif d'améliorer la note ESG de sa poche « Best in Progress » sous 3 ans à compter de l'obtention du Label.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les indicateurs de durabilité sont les suivants :
Energie :
- Pourcentage de bâtiments tertiaires de plus de 1000m² avec audit énergétique
- Pourcentage de bâtiments tertiaires de plus de 1000m² avec audit énergétique et plan d'action énergétique
- Pourcentage de bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques

Risques environnementaux :
- Pourcentage en valeur des bâtiments avec audit phase 1
- Pourcentage en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini

Performance ESG :
- Pourcentage en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats de property management (PM) conclus par la SCPI et/ou son gérant AEW
- Notation ESG sur 100 du portefeuille

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?

Ce produit vise une proportion minimale de **21% d'investissements durables** au total.

Les objectifs d'investissement durable de ce produit financier sont :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, afin de s'aligner sur l'accord de Paris (sachant que pour les actifs immobiliers il n'y a pas d'indice de référence) : **minimum 20% de la totalité des investissements.**
  - Méthodologie : Trajectoire de décarbonisation CRREM[1] avec un objectif d'être en dessous de la courbe CRREM de 2022 à 2030.
  - Source des données : Rapport d'évaluation CRREM réalisé par un bureau d'études externe en 2024 (sur les données de la période 2021 - 2022)
  - Version : V2 de la trajectoire globale CRREM

- Actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : minimum **1% de la totalité des investissements.**
-

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le principe consistant "à ne pas causer de préjudices importants " défini dans le Règlement SFDR est pris en compte dans le processus de due diligence de la SCPI en intégrant les indicateurs suivants :

- Combustibles fossiles : Exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17)
- Efficacité énergétique : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18).
- Biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22)

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

La SCPI a un contrôle opérationnel sur les actifs et définit donc un plan d'action pour chaque actif afin d'améliorer, le cas échéant, ces indicateurs pendant la phase de gestion. Ces indicateurs sont suivis pendant la phase de gestion.

La réalisation des objectifs d'investissements durables correspondants aux équipements hydro-économes et la mise œuvre d'une trajectoire de décarbonation ne portent pas préjudice à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social. En effet, ces dispositions permettent d'améliorer l'efficacité énergétique, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre, et d'améliorer la gestion de l'eau. Elles n'ont pas d'impact sur la biodiversité notamment, ni sur le plan social.

Concernant les minimums sociaux, les entreprises ayant réalisé l'installation des systèmes hydro-économes sont toutes européennes et respectent donc les réglementations européennes (cf. question ci-dessous).

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

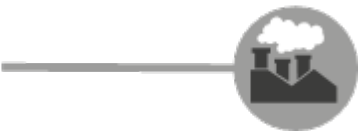
Ces indicateurs sont évalués au stade de la due diligence. Ils sont inclus dans la grille ESG, et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR de la société de gestion de la SCPI, qui est annexée aux contrats des Property Manager.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒ Oui

La SCPI prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que la pollution des sols, l'efficacité énergétique, les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles, les émissions de Gaz à Effets de Serre (GES) et la biodiversité (artificialisation des terres). Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par la SCPI, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

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

☐ Non

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

AEW COMMERCES EUROPE permet à l'accès à l'investissement dans l'immobilier commercial, diversifié sur le plan économique et géographique, pour un montant inférieur à un investissement en direct. Tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : notamment la mutualisation du risque locatif et patrimonial, et l'absence de préoccupations de gestion en contrepartie de frais.

AEW COMMERCES EUROPE investit ses capitaux, directement ou indirectement, dans des immeubles à usage de commerce de toutes catégories (pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park, centres commerciaux, etc...) et dans la limite de 25 % de la valeur du patrimoine, dans d'autres types d'actifs immobiliers (tels que notamment bureaux, résidences, résidences gérées, hôtels, locaux d'activités, etc...). Les investissements privilégient la sécurité patrimoniale et la récurrence des revenus. Ils sont situés en France et dans la zone Euro exclusivement.

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

AEW COMMERCES EUROPE permet à l'accès à l'investissement dans l'immobilier commercial, diversifié sur le plan économique et géographique, pour un montant inférieur à un investissement en direct. Tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : notamment la mutualisation du risque locatif et patrimonial, et l'absence de préoccupations de gestion en contrepartie de frais.

AEW COMMERCES EUROPE investit ses capitaux, directement ou indirectement, dans des immeubles à usage de commerce de toutes catégories (pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park, centres commerciaux, etc...) et dans la limite de 25 % de la valeur du patrimoine, dans d'autres types d'actifs immobiliers (tels que notamment bureaux, résidences, résidences gérées, hôtels, locaux d'activités, etc...). Les investissements privilégient la sécurité patrimoniale et la récurrence des revenus. Ils sont situés en France et dans la zone Euro exclusivement.

Conjointement à la stratégie d'investissement existante, la société de gestion a décidé de définir une stratégie ISR ainsi qu'une méthodologie d'analyse ESG et de sélection pour ce fonds.

La gestion ISR permet notamment d'élaborer un plan d'amélioration de la performance ESG pour les actifs existants appartenant à la catégorie "best in progress".

La stratégie prévoit aussi la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie "best in class". Ces immeubles peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale.

Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

La stratégie d'investissement décrite ci-dessus est contraignante et est incluse dans la politique ESG de la SCPI.

La phase de due diligence évalue la performance ESG initiale de l'actif et sa cohérence avec la stratégie choisie. Une notation ESG sera produite sur la base des audits de due diligence réalisés.

Durant la phase d'acquisition, les audits suivants sont réalisés pour évaluer les risques liés à la durabilité :

- Un audit technique
- Un audit énergétique
- Un audit environnemental
- Un audit ESG
- Une évaluation des risques climatiques

Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Non applicable.

Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

La SCPI investit dans des immeubles et, à ce titre, déploie une stratégie d'engagement non pas avec les émetteurs, mais avec les parties prenantes impliquées dans les immeubles sous gestion.

Les principales parties prenantes sont les gestionnaires immobiliers, les locataires et les entreprises de construction.

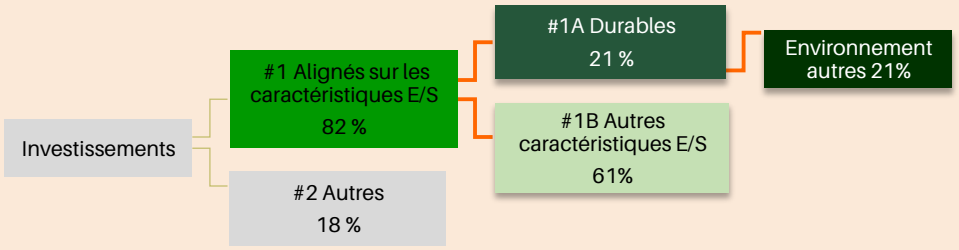
La SCPI AEW COMMERCES EUROPE gère directement les immeubles avec un Property Management (" PM ") externalisé.

Les contrats de PM incluent systématiquement des clauses ESG et ils doivent contribuer à la réalisation des objectifs ESG de la SCPI. Ils sont également en charge de la sensibilisation des locataires et du reporting périodique des actions ESG. Des examens réguliers sont effectués pour s'assurer que les objectifs ESG sont atteints. Les objectifs ESG comprennent le respect des réglementations en matière de santé, de sécurité et d'environnement, quel que soit le type de bâtiment, le suivi et la réduction de la consommation d'énergie, la présidence de comités environnementaux, la sensibilisation des locataires.

En ce qui concerne les locataires, des clauses ESG sont incluses dans les baux standard qu'AEW utilise. Pour certains actifs, des annexes environnementales sont signées, avec un comité environnemental annuel qui discute des objectifs de réduction de la consommation d'énergie, de la consommation d'eau et des objectifs de réduction de la quantité de déchets produits.

AEW intègre les principes de l'OCDE et des Nations Unies sur les droits de l'Homme dans sa politique d'ISR, intégrée dans les contrats des PM.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.
La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La part minimum des investissements de la SCPI alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 82**%**, ce qui correspond à 100% des investissement immobiliers de la SCPI.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- La sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux :
  - Actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : **minimum 1 % de la totalité des investissements**.
  - Actifs alignés accord de Paris : **minimum 20% de la totalité des investissements.**

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburant à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035.
En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementaux ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **61%.**

Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les produits dérivés utilisés par la SCPI n'ont pas vocation, de par leur nature, à contribuer à l'atteinte de caractéristiques environnementales ou sociales. Ils sont utilisés à des fins de couverture.

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable. La SCPI vise 0% d'alignement à la taxonomie.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

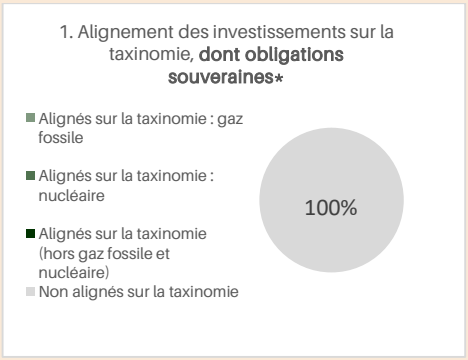
Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[2] ?

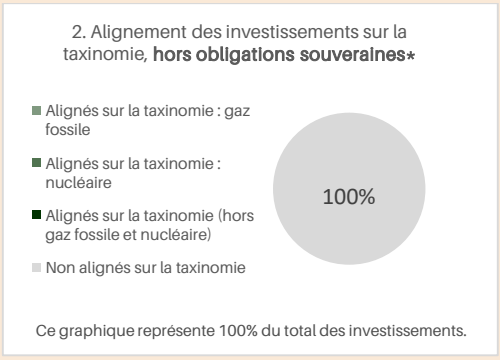
☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

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





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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Il n'y a pas de part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la Taxonomie Européenne est de **21%.**

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

Il n'y a pas de proportion minimale d'investissements durables sur le plan social.

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

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

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

Ces actifs, de part leur nature, ne causent pas de préjudice important aux indicateurs des principales incidences négatives applicables à l'immobilier et pris en compte par le fonds : efficacité énergétique, activités des locataires en lien avec les énergies fossiles, artificialisation des sols.

Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Non applicable.

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti?**

Non applicable.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable.

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non applicable.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

Plus d'informations sur le site Web :

https://www.aewpatrimoine.com/nos-produits/scpi-dimmobilier-dentreprise/aew-commerces-europe

AEW COMMERCES EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable
500 156 229 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 25-27 en date 16 décembre 2025.

Société de gestion de portefeuille

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

Siège social

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

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

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment

Photo de couverture : Aix-en-Provence - Crédit photo : MPICiandoeil.