

SCPI AEW PARIS COMMERCES

1^{er}

SEMESTRE 2022

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2022 – VALIDITÉ : 2^E SEMESTRE 2022

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Évènement majeur dans l'histoire de vos SCPI ACTIPIERRE, vous avez approuvé dans le cadre d'assemblées générales extraordinaires la fusion-absorption des SCPI ACTIPIERRE 1 et 2 par la SCPI ACTIPIERRE 3, qui a pris la dénomination AEW PARIS COMMERCES (voir rubrique « À la Une »). AEW vous remercie pour votre participation aux votes et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Votre patrimoine est désormais réparti sur 253 sites différents, totalise près de 78 700 m², compte 360 baux, et est valorisé 362,15 M€. Intégralement composé de commerces, très majoritairement en pieds d'immeubles, il est situé à 65 % à Paris et 98 % en région parisienne.

Au 30 juin 2022, AEW PARIS COMMERCES présente un surinvestissement de l'ordre de 12 M€ financé par la mobilisation de la trésorerie courante et le recours à une facilité de caisse. AEW reste attentive aux opportunités d'acquisitions compatibles avec la stratégie d'investissement et l'essence de votre SCPI.

En matière de gestion locative, le semestre a été très actif avec près de 3 500 m² loués ou renouvelés. Le semestre enregistre toutefois un léger solde négatif de 150 m² entre les libérations et les locations. Dans un environnement marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur les fondamentaux macroéconomiques, le taux d'occupation financier du 2^e trimestre, calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM applicable au 1^{er} janvier 2022, s'établit à 95,47 %.

Le marché secondaire organisé a été suspendu le 31 mars 2022, dans le cadre de la fusion, et tous les ordres d'achat et de vente de parts ont été annulés. Il est à nouveau ouvert depuis le 11 juillet, selon les mêmes modalités et fréquence mensuelle. Les nouveaux mandats du marché secondaire ainsi que les nouveaux documents réglementaires sont disponibles sur le site www.aewpatrimoine.com.

Le revenu brut courant mis en distribution fin juillet a été fixé à 4,20 € par part au titre du 2^e trimestre 2022. Compte tenu de l'apurement de la dette liée à la fiscalité de la fusion, des prélèvements exceptionnels pour chaque ancienne part détenue ACTIPIERRE 1 et pour chaque ancienne part détenue ACTIPIERRE 2 ont été opérés sur le montant mis en distribution. Pour les associés concernés, ces prélèvements sont compensés par des distributions exceptionnelles opérées antérieurement le 30 juin. Pour chacun des deux prochains trimestres, l'objectif de distribution est maintenu à 4,20 € par part.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine – AEW

Conjoncture immobilière

L'investissement en immobilier d'entreprise atteint 10,7 Mds€ au 1^{er} semestre 2022, proche de sa moyenne décennale (10,6 Mds€). Toutefois, le montant investi du 2^e trimestre (4,6 Mds€) ressort en retrait de 15 % par rapport à la moyenne décennale. Durant ce 2^e trimestre, le bureau est resté la classe d'actifs privilégiée, avec 60 % des volumes, suivie par le commerce et la logistique qui représentent chacun 20 %.

Le commerce totalise 940 M€ investis au 2^e trimestre, soit un peu plus du double que sur la même période 2021, poussé par des grosses opérations qui représentent 40 % des volumes. Au 30 juin, si les taux de rendement prime restent stables pour les pieds d'immeubles (3 %), ils se contractent pour les centres commerciaux (4,20 %) et les retail parks (5 %).

Après un rebond de 10 % en 2021, la croissance des ventes du commerce de détail devrait rester modérée en 2022, à +1,1 %, avec un pouvoir d'achat des ménages érodé par la guerre en Ukraine et l'inflation grandissante. Ainsi, les écarts de croissance des ventes, très disparates selon les secteurs (+15 % pour le sport, +7 % pour l'équipement maison, -8 % pour l'habillement, -10 % pour la beauté), pourraient être un premier signe d'arbitrage des consommateurs.

Déjà revus à la baisse lors de la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent en moyenne stables. Les centres commerciaux prime connaissent quant à eux plutôt une évolution baissière, avec quelques exceptions, comme Paris ou Toulouse, où la stabilité est de mise.

SCPI A PREPONDERANCE COMMERCES A CAPITAL FIXE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ FUSION - ABSORPTION DES SCPI ACTIPIERRE 1, 2 et 3

Les Assemblées Générales Extraordinaires du 14 juin 2022 des SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 ont approuvé, sur la base des comptes sociaux approuvés au 31 décembre 2021, le principe et les modalités :

- de l'absorption de la SCPI ACTIPIERRE 1 par la SCPI ACTIPIERRE 3,
 - de l'absorption de la SCPI ACTIPIERRE 2 par la SCPI ACTIPIERRE 3.
- Les SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 ont été dissoutes le 30 juin 2022, dès la réalisation de l'augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3 effectuée au titre de la fusion par absorption des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2. La nouvelle SCPI fusionnée a pris la dénomination « AEW PARIS COMMERCES », avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2022.

Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2022

6 333 associés
1 019 778 parts

MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution : 275,36 €

Parts en attente de vente : -

CAPITALISATION

310 012 512 € au dernier prix acquéreur

DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2022

17,10 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2022

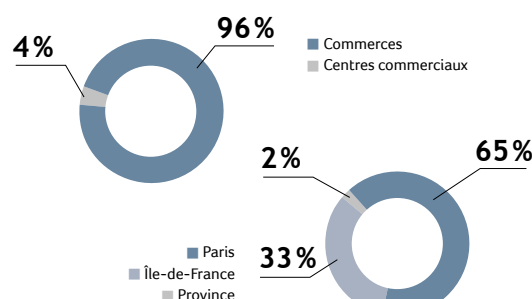
5,73 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

95,47 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

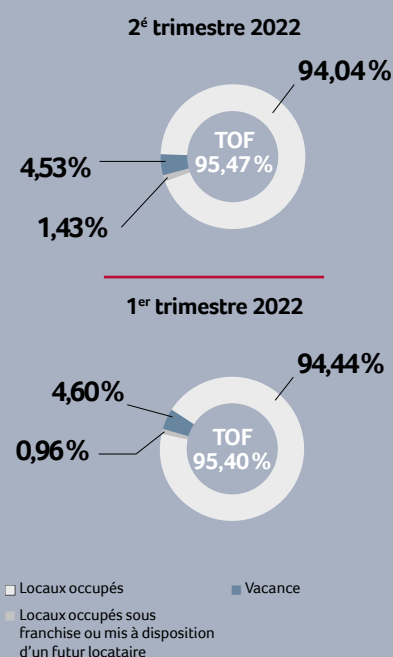
Actifs immobiliers détenus en direct : 100 %





Évolution du patrimoine

● Taux d'occupation financier



Nouvelles modalités de calcul et de publication du TOF à compter du 1^{er} trimestre 2022 (méthodologie ASPIM 2021).

● Arbitrages

- Néant

● Investissements

- Néant

● Taux d'occupation physique

87,07 %

Surface totale du patrimoine : 78 662 m²

Surfaces vacantes : 10 174 m²

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 1 146 m²

Paris (75) – 9 commerces :

Carrières-sous-Poissy (78) :

Mantes-La-Jolie (78) :

Versailles (78) :

Boulogne-Billancourt (92) :

664 m²

105 m²

205 m²

58 m²

114 m²

◆ Libérations : 1 291 m²

Paris (75) – 10 commerces :

Boulogne-Billancourt (92) :

Courbevoie (92) :

Maisons-Alfort (94) :

Villejuif (94) :

684 m²

114 m²

258 m²

71 m²

164 m²

Onze renouvellements de baux sur trois boutiques parisiennes (223 m²), six boutiques à Versailles (1 932 m²), une boutique à Carrières-sous-Poissy (50 m²) et une boutique à Evry (74 m²) ont été signés durant le trimestre.

Sept cessions de droit au bail ont été enregistrées sur six boutiques parisiennes (478 m²) et une boutique à Boulogne (106 m²).

Sept cessions de fonds de commerce ont été enregistrées sur cinq boutiques parisiennes (821 m²), une boutique à Saint-Germain-en-Laye (30 m²) et une boutique à Carrières-sous-Poissy (1 219 m²).

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2022, calculés mi-juillet 2022, s'établissent respectivement à 83,69 % et 97,57 % (94,85 % pour le 4^e trimestre 2021).

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2022 s'établit à -0,05 % contre -1,87 % au 31/12. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.



Revenus distribués

	Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers
ACTIPIERRE 1	1 ^{er} trimestre 2022	22/04/2022	6,75 €	6,75 €	6,75 €
	2 ^e trimestre 2022	30/06/2022	2,92 € ⁽³⁾	2,92 € ⁽³⁾	2,92 € ⁽³⁾
ACTIPIERRE 2	1 ^{er} trimestre 2022	22/04/2022	4,05 €	4,05 €	4,05 €
	2 ^e trimestre 2022	30/06/2022	2,59	2,59 €	2,59 €
AEW PARIS COMMERCES (EX ACTIPIERRE 3)	Rappel : Total 2021		16,80 €	16,80 €	16,80 €
	1 ^{er} trimestre 2022	22/04/2022	4,50 €	4,50 €	4,50 €
	2 ^e trimestre 2022	28/07/2022	4,20 € ⁽³⁾	4,20 € ⁽³⁾	4,20 € ⁽³⁾

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

(3) Compte tenu de l'apurement de la dette liée à la fiscalité de la fusion, des prélèvements pour chaque ancienne part détenue ACTIPIERRE 1 et pour chaque ancienne part détenue ACTIPIERRE 2 ont été opérés sur le montant mis effectivement en distribution.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2022 ou au 1^{er} avril 2022, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues. Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin octobre 2022.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.



Indicateurs de performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

TRI 5 ans (2016-2021)	-0,46 %
TRI 10 ans (2011-2021)	3,58 %
TRI 15 ans (2006-2021)	7,79 %

● Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2021	298,67 €
Prix acquéreur moyen de la part 2022 (janvier à mars)	299,70 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,35 %

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- ◆ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, le prix d'exécution constaté au terme de la période.

importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;

- ◆ le fonctionnement du capital, fixe dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (prix d'exécution).

● Taux de distribution

Taux de distribution 2021	5,46 %
Taux de distribution 2022 (prévision)	5,73 %

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre :
- d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) par la SCPI pour le compte de l'associé,
- Et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année « n-1 ».



Marché secondaire des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
26/01/2022	157	260,00 €	287,04 €
23/02/2022	650	270,00 €	298,08 €
30/03/2022	708	275,36 €	304,00 €

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acquéreur est le prix d'exécution majoré des droits et frais.

Les marchés des parts des SCPI ACTIPERRE 1, 2 et 3 ont été suspendus au 2^e trimestre 2022.

L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et des parts échangées est disponible sur le site www.aewpatrimoine.com.

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis +12 mois	Depuis -12 mois
30/06/2022	0	0

Au cours du semestre, aucune part n'a été échangée de gré à gré.

● Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 26 juillet 2022 avant 16h00	Mercredi 27 juillet 2022
Mardi 30 août 2022 avant 16h00	Mercredi 31 août 2022
Mardi 27 septembre 2022 avant 16h00	Mercredi 28 septembre 2022
Mardi 25 octobre 2022 avant 16h00	Mercredi 26 octobre 2022

● Modalités d'acquisition et de cession des parts sur le marché secondaire

Les transactions sont susceptibles d'être réalisées selon l'une ou l'autre des deux modalités suivantes : soit au prix d'exécution avec intervention de la société de gestion, soit par cession directe entre vendeurs et acheteurs.

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient ; les parts acquises entrent en jouissance le premier jour du trimestre civil au cours duquel elles ont été souscrites.

Acquisition et cession de parts avec intervention de la Société de gestion

Le fonctionnement du marché secondaire, les informations réglementaires ainsi que les mandats d'achat ou de vente sur le marché secondaire sont disponibles sur le site internet www.aewpatrimoine.com ou directement auprès des services d'AEW.

Le prix d'exécution est établi le dernier mercredi du mois, la veille en cas de jour férié ; les ordres sont exécutés à ce seul prix, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Les ordres doivent mentionner le prix souhaité : à l'achat, le prix limite maximum tous frais compris, et à la vente, le prix limite minimum vendeur. Pour être enregistrés, les originaux des ordres doivent être réceptionnés par AEW au plus tard la veille de la confrontation à 16 heures, à défaut, les ordres seront enregistrés 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 AEW.

Conformément à la faculté offerte par l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une couverture égale au montant total du prix d'achat est demandée pour tout ordre d'achat ; elle est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises. La couverture doit être effectuée à l'ordre de la SCPI AEW PARIS COMMERCES. Les couvertures par chèque de banque doivent être reçues par AEW au plus tard à 16h00 la veille de l'établissement du prix d'exécution ; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues par AEW 9 jours calendaires avant l'établissement du prix d'exécution. Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soule, est effectué dans un délai maximal de 20 jours à compter du dernier jour du mois de la dernière confrontation.

Il est toujours possible de modifier votre ordre en retournant le formulaire d'annulation – modification de votre ordre, disponible sur simple demande auprès de AEW ou sur le site internet.

Le total des frais d'achat sur le marché secondaire organisé est de 10,40 % TTC (5 % de droits d'enregistrement + 5,40 % de commission).

Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés (cession dite « de gré à gré »). Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 156,00 euros TTC au 1^{er} juillet 2022, quel que soit le nombre de parts cédées.



Vie sociale

— Assemblées Générales Mixtes du 3 juin 2022

Les Assemblées Générales Ordinaires du 3 juin 2022 d'ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 (AEW PARIS COMMERCES) se sont tenues avec des quorums respectifs de 43,27 %, 45,15 % et 38,72 %.

Elles ont approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 63,55 % à 99,32 %.

À l'issue des élections, le Conseil de surveillance d'AEW PARIS COMMERCES se compose de 16 membres : M. Frédéric BODART, M. Sylvain COSSE, M. Christian DESMAREST, Mme Pascale DEVERAUX, M. Stéphane GLAVINAZ, M. Olivier KIMMEL, M. Christian LADEGAILLERIE, M. François MAILLARD, M. Jean-Pierre MOLIERE, M. Alexandre MOREL, M. Olivier PARIS, M. André PERON, M. Christian RADIX, M. Jean Pierre ROQUAIS, M. Luc RAEMO, M. Pascal VETU.

— Assemblées Générales Extraordinaires du 14 juin 2022

Les Assemblées Générales Extraordinaires du 14 juin 2022 des SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 ont approuvé, sur la base des comptes sociaux approuvés au 31 décembre 2021, le principe et les modalités: de l'absorption de la SCPI ACTIPIERRE 1 par la SCPI ACTIPIERRE 3, de l'absorption de la SCPI ACTIPIERRE 2 par la SCPI ACTIPIERRE 3.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure dans les rapports annuels 2021, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.



AEW et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).



AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront

communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'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.



Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI AEW PARIS COMMERCES n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations

spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI AEW PARIS COMMERCES publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à

l'adresse suivante : AEW – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8

ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW PARIS COMMERCES

Société civile de placement immobilier au capital de 155 516 145 euros

SCPI à capital fixe

381 201 268 RCS PARIS

Siège social: 22 rue du Dr Lancereaux-75008 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 n° 22-07 en date du 08/07/2022

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

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

329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux – CS 80102 – 75380 Paris Cedex 8

Service clients : 01 78 40 33 03 – service-clients@eu.aew.com – www.aewpatrimoine.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place

par AEW est consultable sur son site internet : www.aewpatrimoine.com

