

SCPI ACTIPIERRE EUROPE



SCPI A PREPONDERANCE COMMERCES
A CAPITAL VARIABLE

3^e TRIMESTRE 2022

SYNTHESE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2022

L'essentiel au 30/09/2022

22 686 associés
4 669 585 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
210,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
191,10 €/part

VALEUR DE REALISATION 2021
805 308 787 € (182,07 €/part)

CAPITALISATION
980 612 850 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2022
8,76 €/part

(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

8,42 €/part

(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2022
4,17%

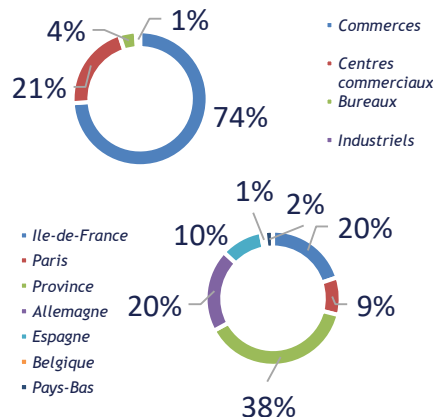
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
93,68% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 61%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 39%



Actualités du trimestre

Le volume investi en immobilier d'entreprise sur les neuf premiers mois de l'année 2022 atteint 23 Mds€, soit +13% sur un an glissant. Le contraste avec l'environnement actuel très incertain témoigne de l'inertie du marché de l'investissement, un bon nombre de transactions finalisées au 3^{ème} trimestre ayant été initiées durant le premier trimestre.

En réponse à l'augmentation des taux souverains 10 ans français (+2,5pp sur un an), les taux de rendement immobiliers prime ont amorcé leur décompression sur l'ensemble des classes d'actifs.

Si le bureau reste la classe d'actif la plus liquide, avec 10,3 Mds€ investis depuis le début de l'année (45% des volumes), les investissements en commerce (3,4 Mds€, +91%) lui permettent de passer de 8% à 15% des volumes entre 2021 et 2022.

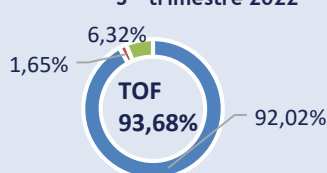
La bonne reprise des activités de détail en 2021 (+11 %) devrait continuer sur l'année 2022 (+6 %) mais sera fortement freinée par les effets inflationnistes. L'évolution des ventes en magasins est très hétérogène selon les lieux et les profils de clientèle, ce qui pourrait être le premier signe d'arbitrages des consommateurs dans une période de grandes incertitudes.

Concernant ACTIPIERRE EUROPE, 2 investissements qualitatifs ont été concrétisés durant le 3^{ème} trimestre, à parité avec la SCPI PIERRE PLUS également gérée par AEW, pour un montant en quote-part avoisinant 15 M€. Votre SCPI a ainsi renforcé son patrimoine francilien, en investissant dans un retail-park situé dans le 3^{ème} pôle commercial d'Ile-de-France et dans une boutique pied d'immeuble située dans le cœur commercial parisien.

L'objectif de distribution 2022 d'ACTIPIERRE EUROPE est fixé à 8,42 € par part, en augmentation de 10% par rapport à 2021, soit un taux de distribution prévisionnel de 4,17% avant impôts payés par la SCPI, notamment sur les revenus fonciers étrangers, pour le compte des associés.

Evolution du patrimoine

● Taux d'occupation financier
3^e trimestre 2022



2^e trimestre 2022



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

● Arbitrages

Carnac (56)- 112, avenue des Druides:
Commerce de 186 m² acquis en 2012
Prix de cession : 0,4 M€

Thollon-les-Memises (74)- Les Effalées
Lieudit Au Planchamp :
Commerce de 23 m² acquis en 2012
Prix de cession : 47 K€

● Taux d'occupation physique

94,35%
Surface totale du patrimoine : 267 859 m²
Surfaces vacantes : 15 141 m²

● Mouvements locatifs

Locations : 2 273 m²

Cherbourg (50) : 15 m²
Nancy (54) : 360 m²
Allemagne : 117 m²
Espagne : 1 781 m²

● Investissements

- Sainte-Geneviève-des-Bois (91) - Participation de 50 % dans une SCI détenant un Retail Park- 4 253 m² - 11,6 M€ (15/09/2022)

- Paris 8^e, 13/15 rue Tronchet - - Participation de 50 % dans une SCI détenant un commerce - 71 m² - 3,1 M€ (30/09/2022)

● Taux d'encaissement des loyers

95,33%
(3^{ème} trimestre 2022 - calculé mi-octobre 2022)
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

Libérations : 2 554 m²

Grenoble (38) : 184 m²
Cherbourg (50) : 143 m²
Nancy (54) : 377 m²
Lille (59) : 69 m²
Espagne : 1 781 m²

Par ailleurs, un bail portant sur 91 m² sur un site a été renouvelé.

Evolution du capital

	2è semestre 2021	1er semestre 2022	3è trimestre 2022
Nombre d'associés	20 862	22 250	22 686
Nombre de parts	4 422 992	4 610 271	4 669 585
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	135 447	224 227	79 981
Souscriptions compensées par des retraits	47 357	36 948	20 667
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	707 678 720	737 643 360	747 133 600
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	904 775 370	944 103 960	956 559 900

Revenus distribués

	1er trimestre 2022	2è trimestre 2022	3è trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	28/04/2022	29/07/2022	27/10/2022
Acompte par part ⁽¹⁾	1,83 €	2,83 € ⁽⁴⁾	1,83 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	1,83 €	2,83 € ⁽⁴⁾	1,83 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	1,83 €	2,83 € ⁽⁴⁾	1,83 €

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers belges et néerlandais est déduit des acomptes versés aux associés.
(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.
(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.
(4) Dont versement le 12/9/2022 de 1,00 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrees. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que le nombre de parts détenues à la date de cession de l'actif, des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2016-2021)	2,04 %
TRI 10 ans (2011-2021)	4,40 %

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2021	210,00 €
Prix de la part au 30/09/2022	210,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

Taux de distribution

Taux de distribution 2021	4,00%
Taux de distribution 2022 (prévision)	4,17%

AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site www.aewpatrimoine.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

ACTIPIERRE EUROPE
Société civile de placement immobilier
à capital variable
500 156 229 RCS PARIS
Siège social: 22 rue du Docteur 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°20-19 en date du 3/11/2020.

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
Relation commerciale : 01 78 40 33 03 – relation.commerciale@eu.aew.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