

## L'essentiel au 30/09/2022

6 350 associés  
1 019 778 parts

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2022  
17,10 €/part

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)  
Actifs immobiliers détenus en direct : 100%

### MARCHE SECONDAIRE

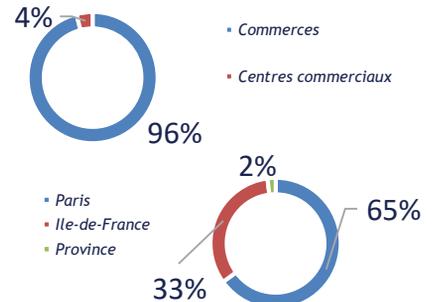
Prix d'exécution : 275,00 €  
Parts en attente de vente : 0,43%

TAUX DE DISTRIBUTION  
PREVISIONNEL 2022  
5,73%

### CAPITALISATION

309 604 601 € au dernier prix acquéreur

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER  
95,41 % (trimestriel)



## 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<sup>ème</sup> 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.

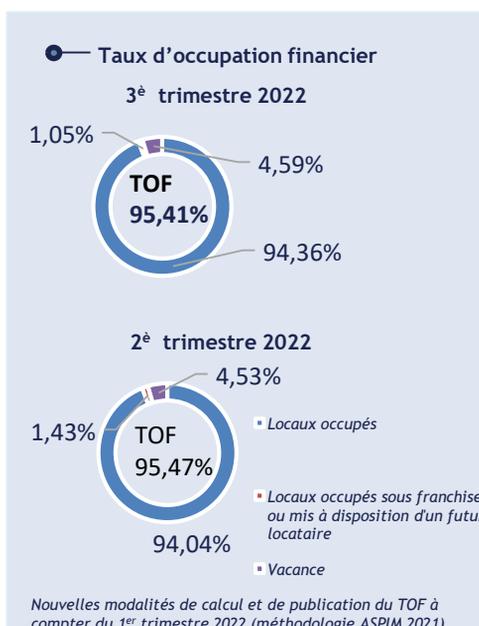
Si le bureau reste la classe d'actif la plus liquide, avec 10,3 Mds€ investis depuis le début de l'année (45% des volumes), les investissements en commerce (3,4 Mds€, +91%) lui permettent de passer de 8% à 15% des volumes entre 2021 et 2022.

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 AEW PARIS COMMERCES, un arbitrage motivé par une vacance longue prévisible a été effectué durant le 3<sup>ème</sup> trimestre, dégagant une plus-value de 1,2 M€. Au 30 septembre, votre SCPI reste en surinvestissement, pour un montant de l'ordre de 10 M€.

L'objectif de distribution 2022 est fixé à 17,10 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel de 5,73%, calculé sur la base du prix acquéreur moyen 2021 du marché secondaire. Rappelons sur ce sujet que l'achat de parts sur le marché secondaire se fait par l'intermédiaire d'une confrontation des ordres d'achats et de vente tous les derniers mercredis de chaque mois (voir rubrique Marché secondaire des parts au verso). Il n'y a pas de différé de jouissance, et l'acheteur perçoit l'intégralité de la distribution du trimestre en cours.

## Evolution du patrimoine



Nouvelles modalités de calcul et de publication du TOF à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (méthodologie ASPIM 2021)

### Arbitrages

Sucy-en-Brie (94) - 2, rue du Clos de Pacy :  
supermarché loué à Monoprix acquis en 1986 -  
2 648 m<sup>2</sup> - Prix de cession : 2,5 M€

### Investissements

Néant

### Taux d'occupation physique

87,29%  
Surface totale du patrimoine : 75 858 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 9 641 m<sup>2</sup>

### Taux d'encaissement des loyers

80,97%  
(3<sup>ème</sup> 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.

### Mouvements locatifs

Locations : 624 m<sup>2</sup>

Libérations : 95 m<sup>2</sup>

Carrières-sous-Poissy (78) : 183 m<sup>2</sup>  
Neuilly-sur-Seine (92) : 95 m<sup>2</sup>  
Maisons-Alfort (94) : 215 m<sup>2</sup>  
Villejuif (94) : 131 m<sup>2</sup>

Neuilly-sur-Seine (92) : 95 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, un bail portant sur 122 m<sup>2</sup> sur un site a été renouvelé.

## Indicateurs de performance

### 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 septembre)	301,90 €
Variation du prix acquéreur moyen	1,08%

### Taux de distribution

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

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

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	22/04/2022	28/07/2022	25/10/2022
Acompte par part	4,50 €	4,20 € <sup>(3)</sup>	4,20 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	4,50 €	4,20 € <sup>(3)</sup>	4,20 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	4,50 €	4,20 € <sup>(3)</sup>	4,20 €

(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.

## Marché secondaire des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
27/07/2022	224	275,36 €	304,00 €
31/08/2022	924	275,00 €	303,60 €
28/09/2022	760	275,00 €	303,60 €

L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et des parts échangées est disponible sur le site [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis +12 mois	Depuis -12 mois
30/06/2022	0	0
30/09/2022	0	4 372

Le marché des parts a été suspendu durant le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Par ailleurs, durant le trimestre, 54 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 15 454 €.

### Calendrier des prochaines confrontations

<b>Date limite de réception des ordres</b>	Mardi 25 octobre 2022 avant 16 h	Mardi 29 novembre 2022 avant 16 h	Mardi 27 décembre 2022 avant 16 h	Mardi 24 janvier 2023 avant 16 h
<b>Date de confrontation</b>	Mercredi 26 octobre 2022	Mercredi 30 novembre 2022	Mercredi 28 décembre 2022	Mercredi 25 janvier 2023

## 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](http://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**

### 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

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

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

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](mailto: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](http://www.aewpatrimoine.com)