

## L'essentiel au 30/09/2021

ACTIPIERRE 1	ACTIPIERRE 2	ACTIPIERRE 3
<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ VALEUR DE REALISATION 2020 96 672 589 € (631,85 €/part)</li> <li>❖ DISTRIBUTION BRUTE PREVISIONNELLE 2021 27,00 €/part</li> <li>❖ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PREVISIONNEL 2021 4,90%</li> <li>❖ MARCHÉ SECONDAIRE Prix d'exécution : 510,00 € Parts en attente de vente : 0,12%</li> <li>❖ TAUX d'OCCUPATION FINANCIER 95,66% (trimestriel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ VALEUR DE REALISATION 2020 110 479 709 € (337,83 €/part)</li> <li>❖ DISTRIBUTION BRUTE PREVISIONNELLE 2021 15,60 €/part</li> <li>❖ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PREVISIONNEL 2021 5,39%</li> <li>❖ MARCHÉ SECONDAIRE Prix d'exécution : 280,00 € Parts en attente de vente : 0,01%</li> <li>❖ TAUX d'OCCUPATION FINANCIER 93,90% (trimestriel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ VALEUR DE REALISATION 2020 150 434 796 € (350,24 €/part)</li> <li>❖ DISTRIBUTION BRUTE PREVISIONNELLE 2021 16,80 €/part</li> <li>❖ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PREVISIONNEL 2021 5,60%</li> <li>❖ MARCHÉ SECONDAIRE Prix d'exécution : 270,00 € Parts en attente de vente : 0,82%</li> <li>❖ TAUX d'OCCUPATION FINANCIER 92,89% (trimestriel)</li> </ul>

## Actualités du trimestre

Sur les neuf premiers mois de l'année 2021, le volume en investissement en immobilier d'entreprise en France a baissé de 16% par rapport à la même période en 2020, les impacts de la pandémie et des confinements se faisant encore sentir sur 2021. Cependant la nette amélioration de la situation sanitaire et économique se traduit par une accélération de l'activité en investissement, et les négociations en cours devraient permettre d'enregistrer un volume annuel proche de la moyenne décennale.

En ce qui concerne les commerces, 1,8 Md€ ont été investis, un volume en baisse de -41% par rapport aux neuf premiers mois 2020. Les fonds immobiliers restent toujours les premiers investisseurs avec 64% de ce montant.

Les loyers prime des pieds d'immeubles se sont contractés de 10% à 17% sur un an au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 (Paris 10 080 €/m<sup>2</sup>/an ; Lyon 1 575 €/m<sup>2</sup>/an ; Nice 1 417 €/m<sup>2</sup>/an ; Lille 1 197 €/m<sup>2</sup>/an - sauf à Marseille, stables à 756 €/m<sup>2</sup>/an ). Les loyers prime des centres commerciaux, après une chute de 20%/25% par rapport au début 2020, sont quant à eux stables sur l'ensemble de la France mais restent sensibles à la performance des centres.

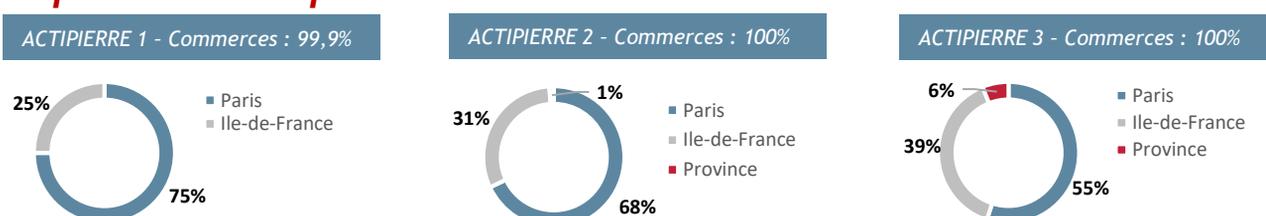
Les objectifs de distribution 2021 sont inchangés par rapport à ceux publiés le 30 juin, soit des taux de distribution prévisionnels annuels compris entre 4,90 % et 5,9% calculés sur les prix acquéreurs moyens constatés sur le marché secondaire des neuf premiers mois. Rappelons que l'achat de parts sur ce marché 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 des parts). Il n'y a pas de différé de jouissance, et l'acheteur perçoit l'intégralité de la distribution du trimestre en cours. Pour plus de renseignements vous pouvez contacter le service Développement d'AEW au 01 78 40 33 09 ou à l'adresse reseaux@eu.aew.com.

## Evolution du capital

	Nombre d'associés	Capital nominal	Capitalisation (1)
ACTIPIERRE 1	2 664	23 409 000 €	86 145 120 €
ACTIPIERRE 2	3 467	49 936 718 €	101 089 968 €
ACTIPIERRE 3	2 623	65 501 190 €	128 030 129 €

(1) Nombre de parts multiplié par le dernier prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

## Répartition du patrimoine



## Evolution du patrimoine

### Investissements et Arbitrages

Néant

### Mouvements locatifs

#### ACTIPIERRE 1

Libérations : -

Néant

Locations : -

Néant

Deux renouvellements de baux sur deux boutiques parisiennes (173 m<sup>2</sup>) ont été signés durant le trimestre.  
Une cession de fonds de commerce a été enregistrée sur un local commercial à Issy-Les-Moulineaux (65 m<sup>2</sup>).

#### ACTIPIERRE 2

Libérations : 113 m<sup>2</sup>

Paris - rue Rochechouart (9<sup>e</sup>) 38 m<sup>2</sup>  
Paris - rue Ordener (18<sup>e</sup>) 75 m<sup>2</sup>

Locations : 75 m<sup>2</sup>

Paris - rue Ordener (18<sup>e</sup>) 75 m<sup>2</sup>

Deux renouvellements de baux sur deux boutiques parisiennes (118 m<sup>2</sup>) ont été signés durant le trimestre.  
Une cession de droit au bail a été enregistré sur une boutique parisienne (75 m<sup>2</sup>).

#### ACTIPIERRE 3

Libérations : -

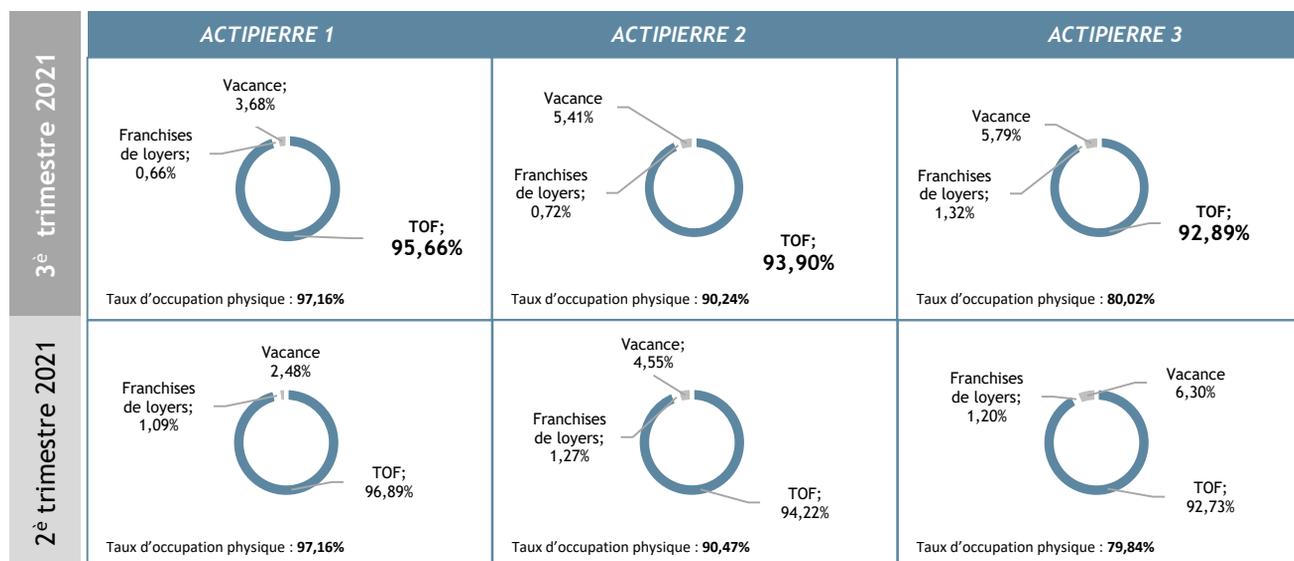
Néant

Locations : -

Néant

Deux renouvellements de baux sur une boutique à Nîmes (328 m<sup>2</sup>) et un local commercial à Sèvres (178 m<sup>2</sup>) ont été signés durant le trimestre.  
Une cession de fonds de commerce a été enregistrée sur un local commercial à Levallois-Perret (57 m<sup>2</sup>).

### Taux d'occupation financier (trimestriel)



Le TOF du 2<sup>ème</sup> trimestre a été recalculé au 30/09/2021.

### Taux d'encaissement des loyers <sup>(1)</sup>

	Taux d'encaissement des loyers en %		
	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	3 <sup>ème</sup> trimestre 2021
ACTIPIERRE 1	96,20	93,68	90,47
ACTIPIERRE 2	90,64	93,66	89,41
ACTIPIERRE 3	97,10	93,89	95,89

(1) Loyers et charges HT du trimestre encaissés/Loyers et charges HT du trimestre facturés.  
Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêtée fixée au 15<sup>e</sup> jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au

trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul. Au cours d'un trimestre, les taux d'encaissement peuvent incorporer des redditions de charges qui les impactent ponctuellement.

## Revenus distribués

	Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
ACTIPIERRE 1	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	22/04/2021	6,75 €	6,75 €	6,75 €
	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	21/07/2021	6,75 €	6,75 €	6,75 €
	3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	18/10/2021	6,75 €	6,75 €	6,75 €
ACTIPIERRE 2	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	23/04/2021	3,90 €	3,90 €	3,90 €
	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	21/07/2021	3,90 €	3,90 €	3,90 €
	3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	19/10/2021	3,90 €	3,90 €	3,90 €
ACTIPIERRE 3	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	22/04/2021	4,20 €	4,20 €	4,20 €
	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	21/07/2021	4,20 €	4,20 €	4,20 €
	3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	20/10/2021	4,20 €	4,20 €	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 %.

## Indicateurs de performance

— Taux de rentabilité interne (TRI) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

	5 ans (2015-2020)	10 ans (2010-2020)	15 ans (2005-2020)
ACTIPIERRE 1	3,34%	5,38%	9,59%
ACTIPIERRE 2	0,33%	0,83%	9,00%
ACTIPIERRE 3	-0,92%	3,24%	8,16%

— Variation du prix acquéreur moyen

	Prix acquéreur moyen 2020	Prix acquéreur moyen 2021 (janvier à septembre)	Variation du prix acquéreur moyen
ACTIPIERRE 1	573,70 €	550,68 €	-4,01 %
ACTIPIERRE 2	298,70 €	289,41 €	-3,11 %
ACTIPIERRE 3	307,97 €	299,80 €	-2,65 %

— Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

	ACTIPIERRE 1	ACTIPIERRE 2	ACTIPIERRE 3
TDVM 2020	4,71%	5,22%	5,24%
TDVM 2021 (prévisions)	4,90%	5,39%	5,60%

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

## Marché des parts

	Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acquéreur
ACTIPIERRE 1	28/07/2021	114	493,66 €	545,00 €
	25/08/2021	624	510,00 €	563,04 €
	29/09/2021	268	510,00 €	563,04 €
ACTIPIERRE 2	28/07/2021	293	275,00 €	303,60 €
	25/08/2021	641	276,00 €	304,70 €
	29/09/2021	280	280,00 €	309,12 €
ACTIPIERRE 3	28/07/2021	207	275,00 €	303,60 €
	25/08/2021	620	271,74 €	300,00 €
	29/09/2021	651	270,00 €	298,08 €

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

Aucune part n'a été échangée de gré à gré durant le trimestre.

### Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 26 octobre 2021 avant 16 h	Mardi 23 novembre 2021 avant 16 h	Mardi 28 décembre 2021 avant 16 h	Mardi 25 janvier 2022 avant 16 h
Date de confrontation	Mercredi 27 octobre 2021	Mercredi 24 novembre 2021	Mercredi 29 décembre 2021	Mercredi 26 janvier 2022

### Parts inscrites à la vente

Au 30 septembre 2021, le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres est de 191 (0,12% des parts) pour ACTIPIERRE 1, 42 (0,01%) pour ACTIPIERRE 2, et 3 537 (0,82%) pour ACTIPIERRE 3.

## 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 et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.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 1**  
Société civile de placement immobilier au capital de 23 409 000 euros  
SCPI à capital fixe  
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° 03-34 en date du 28/10/2003.  
323 339 663 RCS 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

**ACTIPIERRE 2**  
Société civile de placement immobilier au capital de 49 936 717,50 euros  
SCPI à capital fixe  
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° 10-01 en date du 05/02/2010.  
333 912 248 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](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

**ACTIPIERRE 3**  
Société civile de placement immobilier au capital de 65 501 190 euros  
SCPI à capital fixe  
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° 11-04 en date du 25/02/2011.  
381 201 268 RCS PARIS

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.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)