

## L'essentiel au 30/09/2020

ACTIPIERRE 1	ACTIPIERRE 2	ACTIPIERRE 3
<ul style="list-style-type: none"> <li>VALEUR DE REALISATION 2019 99 111 035 € (647,78 €/part)</li> <li>DISTRIBUTION BRUTE PREVISIONNELLE 2020 26,10 €/part</li> <li>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PREVISIONNEL 2020 4,44%</li> <li>MARCHE SECONDAIRE Prix d'exécution : 510,00 € Parts en attente de vente : 0,48%</li> <li>TAUX d'OCCUPATION FINANCIER 92,93% (trimestriel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>VALEUR DE REALISATION 2019 115 154 783 € (352,13 €/part)</li> <li>DISTRIBUTION BRUTE PREVISIONNELLE 2020 14,70 €/part</li> <li>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PREVISIONNEL 2020 4,78%</li> <li>MARCHE SECONDAIRE Prix d'exécution : 250,00 € Parts en attente de vente : 1,00%</li> <li>TAUX d'OCCUPATION FINANCIER 84,11% (trimestriel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>VALEUR DE REALISATION 2019 154 108 294 € (358,80 €/part)</li> <li>DISTRIBUTION BRUTE PREVISIONNELLE 2020 15,90 €/part</li> <li>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PREVISIONNEL 2020 4,83%</li> <li>MARCHE SECONDAIRE Prix d'exécution : 274,00 € Parts en attente de vente : 1,62%</li> <li>TAUX d'OCCUPATION FINANCIER 94,38% (trimestriel)</li> </ul>

## Actualités du trimestre

Depuis le début de la crise sanitaire, AEW Ciloger prend des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires, et plus particulièrement vis-à-vis des commerçants pénalisés par les obligations de fermeture.

Sur les 291 locataires que comptent vos SCPI, 90% des commerçants ont demandé à bénéficier de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes les demandes font l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...). Si les mesures prises (reports d'échéances, et, au cas par cas, mesures d'abandon ou d'allègement) auront un impact sur le résultat de l'exercice de vos SCPI, elles sont indispensables pour éviter la défaillance des locataires viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus.

A ce jour, compte tenu des accord déjà pris (92) et hors les négociations encore en cours, les abandons de loyers sont estimés à 0,75 M€, soit en moyenne des franchises d'un à trois mois de loyers, avec dans certains cas des accompagnements plus importants en contrepartie d'une renonciation à congé ou d'un renouvellement. Ces franchises représentent actuellement de l'ordre de 5%, 6% et 1% du montant des loyers 2019 d'ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3.

A noter que la vacance de vos SCPI, mesurée en taux d'occupation physique (rapport en fin de trimestre entre la surface louée et la surface totale du patrimoine), a peu varié, passant respectivement de 96,72%, 91,12% et 84,81% au 30 juin 2020 à 96,20%, 91,66% et 84,58% au 30 septembre.

Les objectifs de distribution 2020 sont fixés à 26,10 €, 14,70 € et 15,90 €, en diminution de 11% par rapport à 2019, mais en nette augmentation par rapport aux prévisions d'avril 2020. Les reports à nouveau (réserves) sont équivalentes à respectivement 7,7, 4,5 et 5,7 mois de distribution courante.

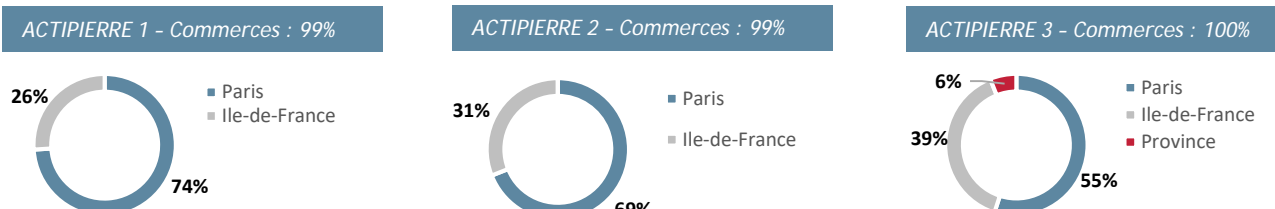
Les informations et prévisions contenues dans le présent document sont établies sur la base des informations connues au 30 septembre 2020. Elles ne préjugent pas de l'évolution de la crise sanitaire au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 qui pourrait avoir un impact sur la distribution, notamment si des nouvelles mesures de confinement venaient à survenir.

## Evolution du capital

	Nombre d'associés	Capital nominal	Capitalisation (1)
ACTIPIERRE 1	2 695	23 409 000 €	86 145 120 €
ACTIPIERRE 2	3 477	49 936 718 €	90 258 900 €
ACTIPIERRE 3	2 605	65 501 190 €	129 928 590 €

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

## Répartition du patrimoine



# Evolution du patrimoine

## Investissements et Arbitrages

**ACTIPIERRE 1** : deux cessions d'actifs ont été signées sur le trimestre.

- Le Perreux-sur-Marne (94) - 246 avenue Pierre Brossolette : 3 commerces vacants de 193 m<sup>2</sup> acquis en 1988 - Prix de cession : 0,25 M€ (23/09/2020).
- Sèvres (92) - 41/49 avenue des Garennes: local commercial vacant de 303 m<sup>2</sup> acquis en 1984 - Prix de cession : 0,52 M€ (30/09/2020).

**ACTIPIERRE 2** : une cession d'actif a été signée sur le trimestre.

- Paris 4<sup>e</sup> - 8 rue des Lions-Saint-Paul : local commercial vacant de 27 m<sup>2</sup> acquis en 2007 - Prix de cession : 0,34 M€ (22/09/2020).

## Mouvements locatifs

### ACTIPIERRE 1

Libérations : 292 m <sup>2</sup>	Locations : -
Paris - rue Cler (7 <sup>e</sup> )	80 m <sup>2</sup>
Paris - avenue Victor Hugo (16 <sup>e</sup> )	49 m <sup>2</sup>
Saint-Germain-en-Laye (78)	96 m <sup>2</sup>
Sèvres (92)	67 m <sup>2</sup>

Trois renouvellements de baux sur trois boutiques parisiennes (237 m<sup>2</sup>) ont été signés durant le trimestre.  
Une cession de fonds de commerce a été enregistrée sur un local commercial à Nogent-sur-Marne (65 m<sup>2</sup>).

### ACTIPIERRE 2

Libérations : 68 m <sup>2</sup>	Locations : 165 m <sup>2</sup>
Paris - avenue de Clichy (18 <sup>e</sup> )	68 m <sup>2</sup>
	Versailles (78) 117 m <sup>2</sup>
	Paris - avenue des Champs Elysées (8 <sup>e</sup> ) 48 m <sup>2</sup>

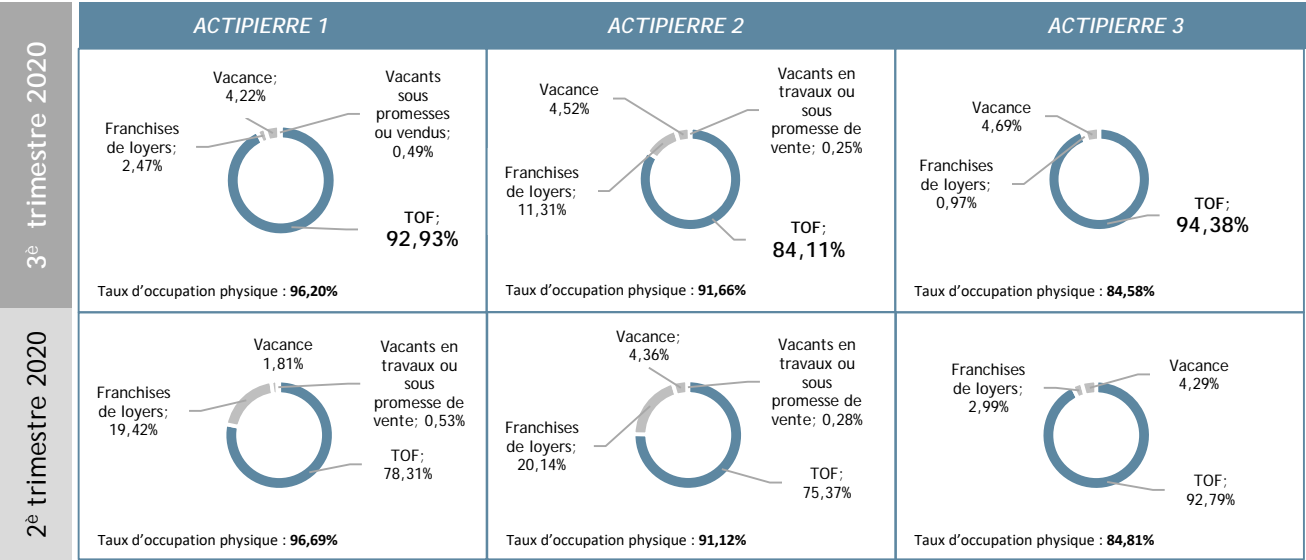
Trois renouvellements de baux sur deux boutiques parisiennes (114 m<sup>2</sup>) et une boutique à Villejuif (36 m<sup>2</sup>) ont été signés durant le trimestre.

### ACTIPIERRE 3

Libérations : 87 m <sup>2</sup>	Locations : -
Paris - Rue de Belleville (19 <sup>e</sup> )	87 m <sup>2</sup>

Un renouvellement de bail sur une boutique parisienne (213 m<sup>2</sup>) a été signé durant le trimestre.  
Deux cessions de droit au bail ont été enregistrées sur deux boutiques à Boulogne (62 m<sup>2</sup>) et à Rueil-Malmaison (166 m<sup>2</sup>).

## Taux d'occupation financier (trimestriel)



Le TOF du 2<sup>ème</sup> trimestre a été recalculé avec les premiers abandons et allègements accordés. Il pourra encore évoluer (pour mémoire, le dernier communiqué était de 96,90%).

Le TOF du 2<sup>ème</sup> trimestre a été recalculé avec les premiers abandons et allègements accordés. Il pourra encore évoluer (pour mémoire, le dernier communiqué était de 92,45%).

Le TOF du 2<sup>ème</sup> trimestre a été recalculé avec les premiers abandons et allègements accordés. Il pourra encore évoluer (pour mémoire, le dernier communiqué était de 95,58%).

## Taux d'encaissement des loyers (1)

	Taux d'encaissement des loyers en %		
	1 <sup>er</sup> trimestre 2020	2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	3 <sup>ème</sup> trimestre 2020
ACTIPIERRE 1	95,31	93,10	83,95
ACTIPIERRE 2	96,65	78,83	78,56
ACTIPIERRE 3	95,81	72,28	82,35

(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 2020	24/04/2020	6,00 €	6,00 €	6,00 €
	2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	22/07/2020	6,00 €	6,00 €	6,00 €
	3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	21/10/2020	7,05 €	7,05 €	7,05 €
ACTIPIERRE 2	1 <sup>er</sup> trimestre 2020	24/04/2020	3,30 €	3,30 €	3,30 €
	2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	22/07/2020	3,30 €	3,30 €	3,30 €
	3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	21/10/2020	4,05 €	4,05 €	4,05 €
ACTIPIERRE 3	1 <sup>er</sup> trimestre 2020	24/04/2020	3,75€	3,75€	3,75€
	2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	22/07/2020	3,75€	3,75€	3,75€
	3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	21/10/2020	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'Epargne Immobilière et Foncière / AEW Ciloger

	5 ans (2014-2019)	10 ans (2009-2019)	15 ans (2004-2019)
ACTIPIERRE 1	6,31%	6,83%	10,40%
ACTIPIERRE 2	1,65%	4,77%	8,29%
ACTIPIERRE 3	3,99%	5,66%	8,29%

Variation du prix acquéreur moyen

	Prix acquéreur moyen 2019	Prix acquéreur moyen 2020 (janvier à septembre)	Variation du prix acquéreur moyen
ACTIPIERRE 1	604,05 €	588,18 €	-2,63 %
ACTIPIERRE 2	304,88 €	307,39 €	0,83%
ACTIPIERRE 3	347,19 €	329,30 €	- 5,15 %

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

	ACTIPIERRE 1	ACTIPIERRE 2	ACTIPIERRE 3
TDVM 2019	4,83%	5,46%	5,15%
TDVM 2020 (prévisions)	4,44%	4,78%	4,83%

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

Vie sociale

Assemblées générales de septembre 2020

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 34 à 36 des rapports annuels 2019, sur le site internet [aew.ciloger.com](http://aew.ciloger.com)

ACTIPIERRE 1

L'assemblée générale ordinaire du 30 septembre 2020 s'est tenue avec un quorum de 41,03%. Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 96,75% à 99,32%. L'assemblée générale extraordinaire du 13 octobre 2020 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 39,92% Elle a approuvé à 93,22% la résolution à caractère extraordinaire présentée.

**ACTIPIERRE 2**

L'assemblée générale ordinaire du 30 septembre 2020 s'est tenue avec un quorum de 44,73%.

Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 96,08% à 99,06%.

L'assemblée générale extraordinaire du 13 octobre 2020 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 45,00%

Elle a approuvé à 94,72% la résolution à caractère extraordinaire présentée.

**ACTIPIERRE 3**

L'assemblée générale mixte du 30 septembre 2020 s'est tenue avec un quorum de 54,72%.

Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 98,32% à 99,80%.

Elle a approuvé à 96,33% la résolution à caractère extraordinaire présentée.

## Marché des parts

	Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acquéreur
ACTIPIERRE 1	29/07/2020	149	516,30 €	570,00 €
	26/08/2020	109	512,23 €	565,50 €
	30/09/2020	38	510,00 €	563,04 €
ACTIPIERRE 2	29/07/2020	110	275,00 €	303,60 €
	26/08/2020	0	-	-
	30/09/2020	100	250,00 €	276,00 €
ACTIPIERRE 3	29/07/2020	16	290,00 €	320,16 €
	26/08/2020	12	275,00 €	303,60 €
	30/09/2020	84	274,00 €	302,50 €

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 27 octobre 2020 avant 16 h	Mardi 24 novembre 2020 avant 16 h	Mardi 29 décembre 2020 avant 16 h	Mardi 26 janvier 2021 avant 16 h
Date de confrontation	Mercredi 28 octobre 2020	Mercredi 25 novembre 2020	Mercredi 30 décembre 2020	Mercredi 27 janvier 2021

### Parts inscrites à la vente

Au 30 septembre 2020, le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres est de 741 (0,48% des parts) pour ACTIPIERRE 1, 3 232 (1,00%) pour ACTIPIERRE 2, et 6 978 (1,62%) 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 Ciloger 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 Ciloger

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 Ciloger est consultable sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)