# SCPI ACTIPIERRE 1 ACTIPIERRE 2 ACTIPIERRE 3



BULLETIN TRIMESTRIEL N° 3 - ANALYSE : 1<sup>ER</sup> | IUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2018 - VALIDITÉ: 4<sup>È</sup> TRIMESTRE 2018



Mesdames, Messieurs,

Aucun nouvel investissement n'a été opéré durant le trimestre 2018. Toutefois, concernant ACTIPIERRE 3, une négociation est en cours concernant une petite boutique parisienne en pied d'immeuble.

Au 30 septembre 2018, ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 présentent un surinvestissement de respectivement 3,6 M $\in$ , 6,4 M $\in$  et 3,3 M $\in$ . AEW Ciloger reste attentive aux opportunités d'acquisitions compatibles avec les stratégies d'investissement de vos SCPI, en liaison avec les autorisations d'utilisation des facilités de caisse.

Les revenus bruts courants distribués par part au titre du  $3^{\circ}$  trimestre 2018 demeurent à leurs niveaux courants, soit respectivement  $7,05 \in$ ,  $4,05 \in$  et  $4,41 \in$  pour ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3. Les distributions courantes au titre du  $4^{\circ}$  trimestre (versées en janvier 2019) seront maintenues à ces montants. Par ailleurs, les reports à nouveau (réserves) demeurent substantiels et représentent au minimum près de 4 mois de distribution.

Enfin, suite à l'assemblée générale de juin 2018 qui a procédé à l'élection du nouveau Conseil de surveillance d'ACTIPIERRE 2, un nouveau Bureau a été désigné au sein de ce conseil (voir rubrique « vie sociale »).

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

À la fin du 3<sup>é</sup> trimestre 2018, un peu plus de 14 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France depuis le début de l'année, soit une légère contraction de 4 % par rapport à la même période de 2017.

Le marché du commerce, où les pieds d'immeubles sont particulièrement recherchés par les investisseurs, enregistre une hausse de 12 %, avec 1,6 Mds€ investis en trois trimestres, porté par quelques grosses transactions.

Les taux de rendement des meilleurs emplacements continuent de tutoyer des niveaux bas record (pieds d'immeubles commerces: 2,75 % à 5,75 % ; Centres commerciaux: 3,50 % à 6,50 %).

D'une manière générale, les valeurs locatives des meilleurs emplacements restent stables. Les valeurs moyennes accusent en revanche une pression à la baisse, du fait des stratégies de rationalisation des enseignes et de leurs exigences accrues de rentabilité.

L'inflation est restée élevée à 2,3 % au cours du 3<sup>é</sup> trimestre 2018, rognant le pouvoir d'achat des ménages. Toutefois, cette hausse devrait être compensée par la croissance des salaires et des mesures fiscales plus favorables en 2019/20 (baisse des cotisations salariales, suppression de la taxe d'habitation).

#### SCPI DE COMMERCES À CAPITAL FIXE

#### À LA UNE CE TRIMESTRE

## TAUX DE DISTRIBUTION

→ Sur les bases des objectifs de distribution 2018 et des prix moyens acquéreurs d'une part sur les neuf premiers mois, les taux de distribution prévisionnels de vos SCPI s'échelonnent entre 4,67 % et 5,00 %. Ils demeurent remarquables dans l'environnement de taux actuels et supérieurs aux moyennes nationales du marché des SCPI.

Société de gestion





## L'essentiel au 30/09/2018

#### ACTIPIERRE 1

- **◆ VALEUR DE RÉALISATION 2017**
- 92 874 831 € 607,03 €/part
- ◆ DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2018 28.20 €/part
- ◆ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2018 4.73 %
- **◆ MARCHÉ SECONDAIRE**

Prix d'exécution : 544,47 € Parts en attente de vente : 0,11 %

◆ TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

99,12% (trimestriel)

#### ACTIPIERRE 2

- **◆ VALEUR DE RÉALISATION 2017**
- 106 712 832 € 326,31 €/part
- DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2018
   16,20 €/part
- ◆ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2018 4.67 %
- **◆ MARCHÉ SECONDAIRE**

Prix d'exécution : 311,00 € Parts en attente de vente : 0,47 %

◆ TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 96,17 % (trimestriel)

#### ACTIPIERRE 3

- **◆ VALEUR DE RÉALISATION 2017**
- 143 854 796 € 334,92 €/part
- DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2018
  17.64 €/part
- ◆ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2018 5.00 %
- **▲** MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution : 319,00 € Parts en attente de vente : 0,98 %

**◆ TAUX D'OCCUPATION FINANCIER** 

92,83 % (trimestriel)

## il Évolution du capital

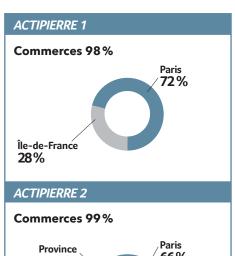
	Nombre d'associés	Capital nominal	Capitalisation (1)
ACTIPIERRE 1	2 648	23 409 000 €	91 966 770 €
ACTIPIERRE 2	3 424	49 936 718 €	112 280 764 €
ACTIPIERRE 3	2 546	65 501 190 €	151 266 945 €

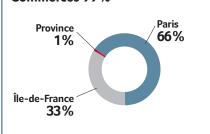
<sup>(1)</sup> Nombre de parts multiplié par le dernier prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

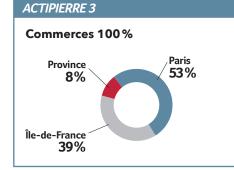


## Évolution du patrimoine

#### Patrimoine (% valeur vénale)







#### Investissements - Arbitrages

ACTIPIERRE 1 présente un solde d'emploi des fonds négatif (surinvestissement) de 3,6 M€. L'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2018 a renouvelé l'autorisation donnée à la société pour utiliser des facilités de caisse dans la limite de 6 M€, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

ACTIPIERRE 2 présente un solde d'emploi des fonds négatif (surinvestissement) de 6,4 M€. L'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2018 a renouvelé l'autorisation donnée à la société pour utiliser des facilités de caisse dans la limite de 7 M€, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

ACTIPIERRE 3 présente un solde d'emploi des fonds négatif (surinvestissement) de 3,3 M€. L'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2018 a renouvelé l'autorisation donnée à la société pour utiliser des facilités de caisse dans la limite de 10 M€, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI. Deux commerces de 289 m² vacants à Colombes et de 158 m² à Longjumeau, acquis en 2002 et 2004, ont été cédés le 21 septembre 2018 pour des montants respectifs de 500 K€ et 200 K€. Ces transactions font

#### Mouvements locatifs

ACTIPIERRE 2

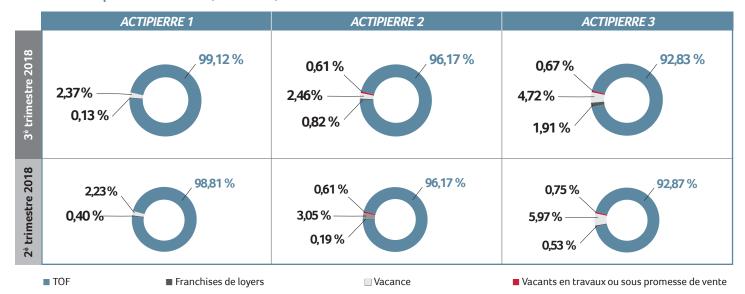
ressortir une moins-value globale nette de 273 K€.

#### 

Un renouvellement de bail sur une boutique parisienne a été signé durant le trimestre.

/ TOTIL PERME E			
♦ Libérations :		◆ Locations :	
Versailles (78)	117 m²	Paris – Rue de Buci (6è)	86 m²
Paris – Rue de Babylone (7 <sup>è</sup> )	32 m²		
ACTIPIERRE 3			
◆ Libérations :		◆ Locations :	
Liberations:		Locations:	
Rueil -Malmaison (92)	44 m²	Paris Victor Hugo (16 <sup>è</sup> )	146 m <sup>2</sup>
		Paris – Rue Saint-Jacques (5 <sup>è</sup> )	66 m²

### ● Taux d'occupation financier (1) (trimestriel)



(1) Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

#### ■ Taux d'encaissement des loyers (2)

	Taux d'encaissement des loyers en %			
	Année 2017	1er trimestre 2018	2è trimestre 2018	3 <sup>è</sup> trimestre 2018
ACTIPIERRE 1	99,13	98,25	99,98	92,39
ACTIPIERRE 2	97,27	97,18	94,50	85,97
ACTIPIERRE 3	98,03	98,33	98,43	95,62

(2) Loyers et charges HT du trimestre encaissés/Loyers et charges HT du trimestre

Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêté fixée au 15<sup>è</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.



•	Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
	Rappel : Total 2017		29,50 €	29,50 €	29,50 €
ACTIDIEDDE 1	1er trimestre 2018	23/04/2018	7,05 €	7,05 €	7,05 €
ACTIPIERRE 1	2 <sup>è</sup> trimestre 2018	17/07/2018	7,05 €	7,05 €	7,05 €
	3è trimestre 2018	15/10/2018	7,05 €	7,05 €	7,05 €
	Rappel : Total 2017		17,10 €	17,10 €	17,10 €
ACTIPIERRE 2	1er trimestre 2018	18/04/2018	4,05 €	4,05 €	4,05 €
ACTIPIERRE 2	2è trimestre 2018	17/07/2018	4,05 €	4,05 €	4,05 €
	3è trimestre 2018	15/10/2018	4,05 €	4,05 €	4,05 €
	Rappel : Total 2017	18,14 €	18,14 €	18,14 €	
ACTIDIEDDE 2	1er trimestre 2018	17/04/2018	4,41 €	4,41 €	4,41 €
ACTIPIERRE 3	2 <sup>è</sup> trimestre 2018	17/07/2018	4,41 €	4,41 €	4,41 €
	3è trimestre 2018	15/10/2018	4,41 €	4,41 €	4,41 €

(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%.

Compte tenu de l'absence de produits financiers imposables ce trimestre, pour calculer le montant de vos revenus, il suffit de multiplier le montant de l'acompte par le nombre de parts que vous détenez. Un avis de crédit est adressé à chaque associé avec le bulletin trimestriel.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin janvier 2019.

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 Ciloger 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 Ciloger

	5 ans (2012-2017)	10 ans (2007-2017)	15 ans (2002-2017)
ACTIPIERRE 1	3,62%	6,95%	12,90%
ACTIPIERRE 2	5,21%	8,40%	10,82 %
ACTIPIERRE 3	4,45 %	8,45%	10,10%

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.

### Variation du prix acquéreur moyen

	Prix acquéreur moyen 2017	Prix acquéreur moyen Janvier à sept. 2018	Variation du prix acquéreur moyen
ACTIPIERRE 1	581,67 €	596,61 €	2,57 %
ACTIPIERRE 2	349,68 €	347,30 €	-0,68 %
ACTIPIERRE 3	364,46 €	352,39 €	-3,31 %

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 (acquisitions et/ou souscriptions) 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 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 vos SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (prix d'exécution).

#### ■ Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

	ACTIPIERRE 1	ACTIPIERRE 2	ACTIPIERRE 3
TDVM 2017	5,07%	4,89 %	4,98 %
TDVM 2018 (prévisions)	4,73 %	4,67 %	5,00 %

Le taux DVM se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.



	Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acquéreur
	25/07/2018	256	542,00	598,37
ACTIPIERRE 1	29/08/2018	188	552,54	610,00
	26/09/2018	139	544,47	601,09
	25/07/2018	635	313,50	346,10
ACTIPIERRE 2	29/08/2018	280	312,00	344,45
26/	26/09/2018	320	311,00	343,34
	25/07/2018	985	310,00	342,24
ACTIPIERRE 3	29/08/2018	703	320,00	353,28
	26/09/2018	509	319,00	352,18

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acquéreur est le prix d'exécution majoré des droits et frais. L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et des parts échangées est disponible sur le site www.aewciloger.com

#### Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 30 oct. 2018 avant 16h	Mardi 27 nov. 2018 avant 16h	Lundi 24 déc. 2018 avant 16h	Mardi 29 janv. 2019 avant 16h
Date de confrontation	Mercredi 31 octobre 2018	Mercredi 28 novembre 2018	Mercredi 26 décembre 2018	Mercredi 30 janvier 2019

#### Parts inscrites à la vente

Au 30 septembre 2018, le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres est de 171 (0,11% des parts) pour ACTIPIERRE 1, 1 528 (0,47%) pour ACTIPIERRE 2, et 4 226 (0,98%) pour ACTIPIERRE 3.

#### ■ Modalités d'acquisition et de cession des parts

Le capital des SCPI ACTIPIERRE 1, 2 et 3 étant fermé, l'acquisition sur le marché secondaire constitue la seule possibilité d'acheter des parts. 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.aewciloger.com** ou directement auprès des services de AEW Ciloger.

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 Ciloger 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 Ciloger.

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 concernée (ACTIPIERRE 1 ou ACTIPIERRE 2 ou ACTIPIERRE 3). Les couvertures par chèque de banque doivent être reçues par AEW Ciloger au plus tard à 16 h 00 la veille de l'établissement du prix d'exécution; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues par AEW Ciloger neuf 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 soulte, 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 Ciloger ou sur le site internet.

Le total des frais d'achat sur le marché secondaire organisé est de 10,40 % TTC au 1er janvier 2014 (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 Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 149,58 euros TTC au 1er janvier 2018, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le trimestre, aucune part n'a été cédée de gré à gré.



### Coordonnées des « Gestionnaires associés »

Vos gestionnaires dédiés sont joignables sur leurs lignes directes : Madame Sandra MARTIN-RICOTE au 01.78.40.53.26 ou Monsieur Frédéric BALON au 01.78.40.53.25. Vous pouvez également utiliser l'adresse électronique suivante : service.clients@eu.aew.com

## ● Conseil de surveillance

#### **ACTIPIERRE 2**

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2018, 12 membres du Conseil de surveillance ont été élus. À l'occasion de la première réunion de ce nouveau conseil, le 25 septembre, les conseillers ont réélu M. Olivier ASTY en qualité de Président du Conseil de surveillance, et élu M. Jean-Marie COURTIAL en qualité de Vice-président et M. Olivier PARIS en qualité de Secrétaire.



## AEW Ciloger et la directive européenne « MIF II » -(Marchés d'Instruments Financiers)

AEW Ciloger 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 Ciloger 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 «MIFII» mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).



# AEW Ciloger et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et Financier, AEW Ciloger 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 MIFII 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 Ciloger, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.



## Clients non résidents

L'acquisition de parts des SCPI ACTIPIERRE 1, 2 et 3 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 Ciloger des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Les informations relatives aux SCPI ACTIPIERRE1, 2 et 3 publiées par AEW Ciloger 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 Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger 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 Ciloger - 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.aewciloger.com.

**ACTIPIERRE 1**Société civile de placement immobilier au capital de 23 409 000 euros SCPI à capital fixe

28/10/2003.

#### **ACTIPIERRE 2**

Société civile de placement immobilier au capital de 49 936 717,50 euros

05/02/2010.

Société civile de placement immobilier au capital de 65 501 190 euros

financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n° 11-04 en date du

Société de gestion : AEW Ciloger

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 ».

Adresse postale: 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 75380 Paris Cedex 8 Tél.: 01 78 40 53 00 – service.clients@eu.aew.com – www.aewciloger.com

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



