

## L'essentiel au 31/03/2020

| ACTIPIERRE 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ACTIPIERRE 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ACTIPIERRE 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>❖ <b>VALEUR DE REALISATION 2020</b><br/><b>99 111 035 € (647,78 €/part)</b><br/>(Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)</p> <p>❖ <b>DISTRIBUTION BRUTE PREVISIONNELLE 2020</b><br/><b>24,00 €/part</b></p> <p>❖ <b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE (TDVM) PREVISIONNEL 2020 3,90%</b></p> <p>❖ <b>MARCHE SECONDAIRE</b><br/>Prix d'exécution : 557,97 €<br/>Parts en attente de vente : 0,19%</p> <p>❖ <b>TAUX d'OCCUPATION FINANCIER</b><br/><b>96,79% (trimestriel)</b></p> | <p>❖ <b>VALEUR DE REALISATION 2020</b><br/><b>115 154 783 € (352,13 €/part)</b><br/>(Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)</p> <p>❖ <b>DISTRIBUTION BRUTE PREVISIONNELLE 2020</b><br/><b>13,20 €/part</b></p> <p>❖ <b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE (TDVM) PREVISIONNEL 2020 4,26%</b></p> <p>❖ <b>MARCHE SECONDAIRE</b><br/>Prix d'exécution : 280,80 €<br/>Parts en attente de vente : 0,57%</p> <p>❖ <b>TAUX d'OCCUPATION FINANCIER</b><br/><b>95,15% (trimestriel)</b></p> | <p>❖ <b>VALEUR DE REALISATION 2020</b><br/><b>154 108 294 € (358,80 €/part)</b><br/>(Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)</p> <p>❖ <b>DISTRIBUTION BRUTE PREVISIONNELLE 2020</b><br/><b>15,00 €/part</b></p> <p>❖ <b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE (TDVM) PREVISIONNEL 2020 4,47%</b></p> <p>❖ <b>MARCHE SECONDAIRE</b><br/>Prix d'exécution : 300,00 €<br/>Parts en attente de vente : 1,13%</p> <p>❖ <b>TAUX d'OCCUPATION FINANCIER</b><br/><b>96,62% (trimestriel)</b></p> |

## Actualités du trimestre

Les gérants immobiliers d'AEW Ciloger prennent actuellement les décisions adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires, en particulier des commerçants touchés par l'obligation de fermeture (suspensions temporaires de loyers et charges, reports d'échéances, voire, au cas par cas, mesures d'allègement). Il s'agit d'éviter à court terme la défaillance des entreprises saines et viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs.

Les équipes d'AEW Ciloger ont actualisé la prévision de résultat 2020 en combinant hypothèses et informations disponibles, en anticipant une diminution sensible des encaissements des loyers et charges pour le 2<sup>ème</sup> trimestre.

Bien que les loyers et charges du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 aient été perçus quasi-intégralement, les montants des distributions courantes ont été ajustés à la baisse pour tenir compte du ralentissement actuel des encaissements, des mesures de soutien à venir et défaillances potentielles.

Ainsi, l'objectif de distribution 2020 a été révisé à respectivement 24,00 €, 13,20 € et 15,00 € par part pour ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3.

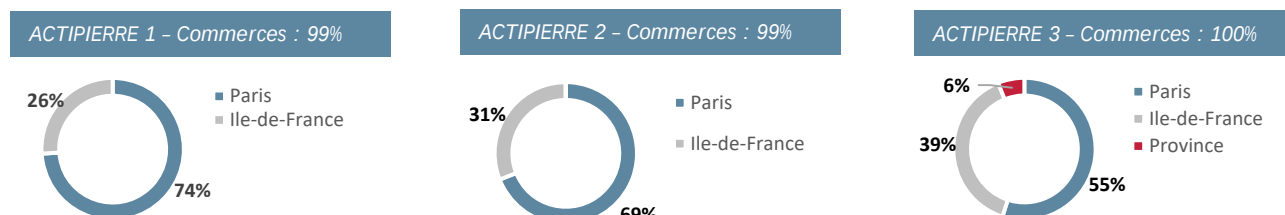
AEW Ciloger fait le choix de cette démarche de prudence tant qu'elle n'a pas une meilleure visibilité sur les conséquences de la crise. Bien entendu, les prévisions de revenus et de distribution seront régulièrement révisées en cours d'année, et AEW Ciloger sera ainsi en mesure d'ajuster plus sûrement les derniers acomptes au titre de l'année 2020.

## Evolution du capital

|              | Nombre d'associés | Capital nominal | Capitalisation (1) |
|--------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| ACTIPIERRE 1 | 2 689             | 23 409 000 €    | 94 248 000 €       |
| ACTIPIERRE 2 | 3 465             | 49 936 718 €    | 101 377 750 €      |
| ACTIPIERRE 3 | 2 597             | 65 501 190 €    | 142 255 699 €      |

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

## Répartition du patrimoine



## Evolution du patrimoine

### Investissements - Arbitrages

Néant

### Mouvements locatifs

#### ACTIPIERRE 1

Libérations : **146 m<sup>2</sup>**

Rueil-Malmaison (92)

146 m<sup>2</sup>

Locations : **111 m<sup>2</sup>**

Paris - Rue Dauphine (6è)

111 m<sup>2</sup>

Quatre cessions de fonds de commerce ont été enregistrées sur trois boutiques parisiennes et une boutique au Kremlin Bicêtre.

#### ACTIPIERRE 2

Libérations : **85 m<sup>2</sup>**

Versailles (78)

85 m<sup>2</sup>

Locations : **63 m<sup>2</sup>**

Versailles (78)

63 m<sup>2</sup>

Une cession de fonds de commerce a été enregistrée sur une boutique parisienne.

#### ACTIPIERRE 3

Libérations : **55 m<sup>2</sup>**

Paris - Rue des Francs Bourgeois (4è)

55 m<sup>2</sup>

Locations : **121 m<sup>2</sup>**

Paris - Rue des Francs Bourgeois (4è)

55 m<sup>2</sup>

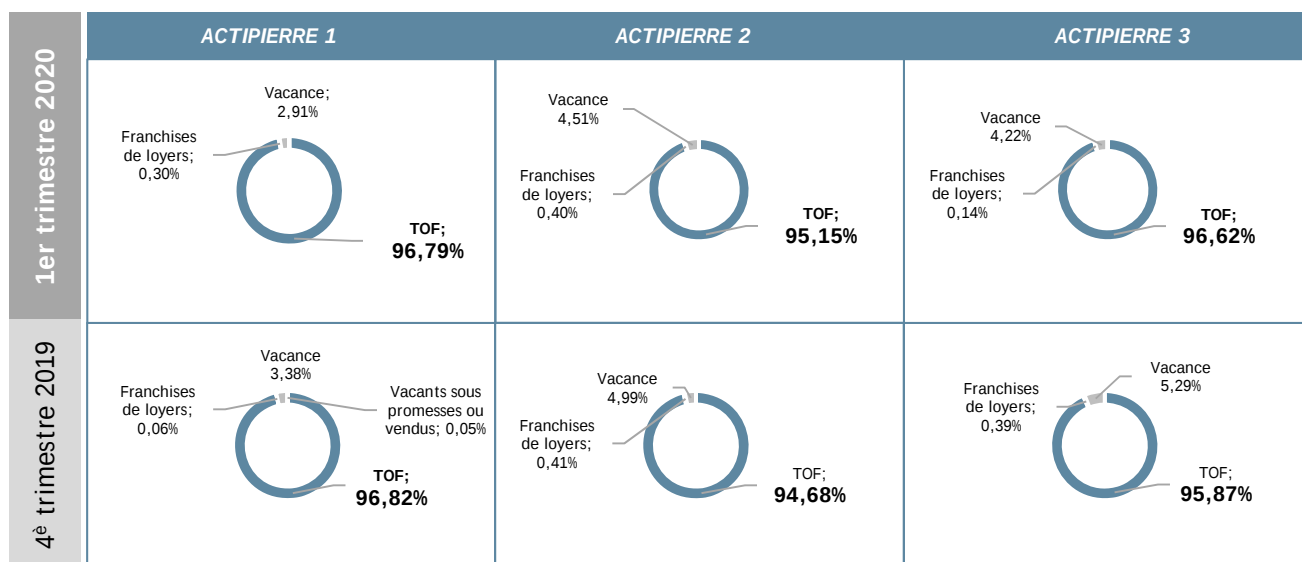
Carrières-sous-Poissy (78)

66 m<sup>2</sup>

Deux renouvellements de baux sur une boutique à Neuilly (111 m<sup>2</sup>) et une boutique à Carrières-sous-Poissy (218 m<sup>2</sup>) ont été signés durant le trimestre.

Une cession de droit au bail a été enregistrée sur une boutique parisienne (55 m<sup>2</sup>).

### Taux d'occupation financier (trimestriel)



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

|              | Taux d'encaissement des loyers en % |
|--------------|-------------------------------------|
|              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2020      |
| ACTIPIERRE 1 | 92,59                               |
| ACTIPIERRE 2 | 86,57                               |
| ACTIPIERRE 3 | 91,19                               |

(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 €                                                                                                     |
| ACTIPIERRE 2 | 1 <sup>er</sup> trimestre 2020 | 24/04/2020                 | 3,30 €           | 3,30 €                                            | 3,30 €                                                                                                     |
| ACTIPIERRE 3 | 1 <sup>er</sup> trimestre 2020 | 24/04/2020                 | 3,75€            | 3,75€                                             | 3,75€                                                                                                      |

(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 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 mars) | Variation du prix acquéreur moyen |
|--------------|---------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| ACTIPIERRE 1 | 604,05 €                  | 616,00 €                                   | 1,98 %                            |
| ACTIPIERRE 2 | 304,88 €                  | 309,80 €                                   | 1,61%                             |
| ACTIPIERRE 3 | 347,19 €                  | 335,53 €                                   | - 3,36 %                          |

— 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) | 3,90 %       | 4,26 %       | 4,47 %       |

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

## Marché des parts

|              | Date de confrontation | Nombre de parts échangées | Prix d'exécution | Prix acquéreur |
|--------------|-----------------------|---------------------------|------------------|----------------|
| ACTIPIERRE 1 | 29/01/2020            | 102                       | 557,97 €         | 616,00 €       |
|              | 26/02/2020            | 204                       | 557,97 €         | 616,00 €       |
|              | 26/03/2020            | 235                       | 557,97 €         | 616,00 €       |
| ACTIPIERRE 2 | 29/01/2020            | 570                       | 280,80 €         | 310,00 €       |
|              | 26/02/2020            | 284                       | 280,00 €         | 309,12 €       |
|              | 26/03/2020            | 399                       | 280,80 €         | 310,00 €       |
| ACTIPIERRE 3 | 29/01/2020            | 45                        | 305,00 €         | 336,72 €       |
|              | 26/02/2020            | 286                       | 310,00 €         | 342,24 €       |
|              | 26/03/2020            | 456                       | 300,00 €         | 331,20 €       |

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 28 avril 2020<br>avant 16 h | Mardi 26 mai 2020<br>avant 16 h | Mardi 23 juin 2020<br>avant 16 h | Mardi 28 juillet 2020<br>avant 16 h |
|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Date de confrontation               | Mercredi 29 avril 2020            | Mercredi 27 mai 2020            | Mercredi 24 juin 2020            | Mercredi 29 juillet 2020            |

### Parts inscrites à la vente

Au 31 mars 2020, le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres est de 288 (0,19% des parts) pour ACTIPIERRE 1, 1 862 (0,57%) pour ACTIPIERRE 2, et 4 854 (1,13%) 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

#### 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

#### 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

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

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)

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)