

# SCPI

## ACTIPIERRE 1

## ACTIPIERRE 2

## ACTIPIERRE 3



BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2019 – VALIDITÉ : 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020

### Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW Ciloger, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Les expertises immobilières réalisées fin 2018 valorisent les patrimoines d'ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 à respectivement 97,9 M€, 117,6 M€ et 158,8 M€, soit des progressions à périmètre constant toujours notables de 3%, 3,9% et 3,9%.

À la fin de l'année, le patrimoine d'ACTIPIERRE 3 a été étoffé, avec l'acquisition, pour 4,2 M€, de trois boutiques à Saint-Germain-en-Laye (voir rubrique « À la une »).

Les taux d'occupation financiers moyens de l'année 2019 (96,9%, 95,7% et 94,44%), sont toujours satisfaisants. Les taux d'encaissement des loyers, calculés début janvier 2020 et donc susceptibles de s'améliorer ultérieurement, sont en moyenne sur l'année 2019 supérieurs à 95%.

Les revenus bruts courants distribués par part au titre des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2019 sont restés à leurs niveaux courants. Les distributions du 4<sup>e</sup> trimestre ont par ailleurs été augmentées de distributions complémentaires de fin d'exercice opérées concomitamment. Les taux de distribution calculés en conséquence, compris entre 4,83% et 5,46%, demeurent solides. Par ailleurs, les reports à nouveau (réserves) sont compris entre 3 mois et près de 8 mois de distribution.

Pour les trois SCPI, les objectifs de distribution 2020 tablent sur un maintien des niveaux courants de distributions trimestrielles.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

### Conjoncture immobilière

Dans un contexte international relativement incertain, les investissements en immobilier d'entreprise en France dépassent 35 Mds € en 2019 (+9% par rapport à 2018) et enregistrent un nouveau record, dynamisés par les investisseurs étrangers (44%). Le Grand Paris ressort comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis. Le marché a été porté par les transactions de plus de 200 M€ qui représentent 44% du volume. Le bureau concentre toujours le type d'actif majoritaire avec près de 70% du volume total d'investissement.

En matière de commerces, les investisseurs restent sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, et notamment les commerces de pied d'immeuble très bien situés qui polarisent les attentions. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, réserve de belles opportunités à condition d'être sélectif. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 restant très importante, les valeurs locatives prime se maintiennent à des niveaux élevés.

Les taux de rendement des emplacements commerciaux restent globalement stables, à un niveau très bas: de 2,75% à 5,50% pour les pieds d'immeubles, et de 3,85% à 6,85% pour les centres commerciaux.

Les retail-parks, qui attirent les enseignes grâce à des niveaux de charges contenus, peuvent constituer des cibles d'investissement alternatives sur la base de rendements compris entre 4,75% et 7%.

### SCPI DE COMMERCES À CAPITAL FIXE

#### À LA UNE CE SEMESTRE

#### ACTIPIERRE 3

→ Le 30 décembre 2019, ACTIPIERRE 3 a procédé à l'acquisition de trois boutiques aux 11, 15 et 19 rue de La Salle, qui relie le château et le RER de Saint-Germain-en-Laye (78) au reste du centre-ville piéton et commerçant de la ville.

Ces trois locaux, au pied d'un immeuble de logements, bénéficient d'une zone de chalandise à fort pouvoir d'achat, dans une commune qui connaît une vacance quasi nulle des commerces en pied d'immeuble.

Négociées pour 4,25 M€, les boutiques développent une surface pondérée totale de 177 m<sup>2</sup>. Elles sont louées à une chaîne mondiale de cafés et pâtisseries, à une enseigne internationale de vêtements pour enfants et à une boulangerie présente sur 17 sites en France.



#### Société de gestion

 AEW CILOGER

### L'essentiel au 31/12/2019

#### ACTIPIERRE 1

◆ VALEUR DE RÉALISATION 2018  
96 251 875 € - (629,10 €/part)

◆ DISTRIBUTION BRUTE 2019  
29,20 €/part

◆ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2019  
4,83 %

◆ MARCHÉ SECONDAIRE  
Prix d'exécution : 557,97 €  
Parts en attente de vente : 0

◆ TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
96,82 % (trimestriel)

#### ACTIPIERRE 2

◆ VALEUR DE RÉALISATION 2018  
111 026 526 € - (339,50 €/part)

◆ DISTRIBUTION BRUTE 2019  
16,65 €/part

◆ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2019  
5,46 %

◆ MARCHÉ SECONDAIRE  
Prix d'exécution : 281,70 €  
Parts en attente de vente : 0,79 %

◆ TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
94,68 % (trimestriel)

#### ACTIPIERRE 3

◆ VALEUR DE RÉALISATION 2018  
148 929 723 € - (346,74 €/part)

◆ DISTRIBUTION BRUTE 2019  
17,89 €/part

◆ TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2019  
5,15 %

◆ MARCHÉ SECONDAIRE  
Prix d'exécution : 310,00 €  
Parts en attente de vente : 0,94 %

◆ TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
95,87 % (trimestriel)

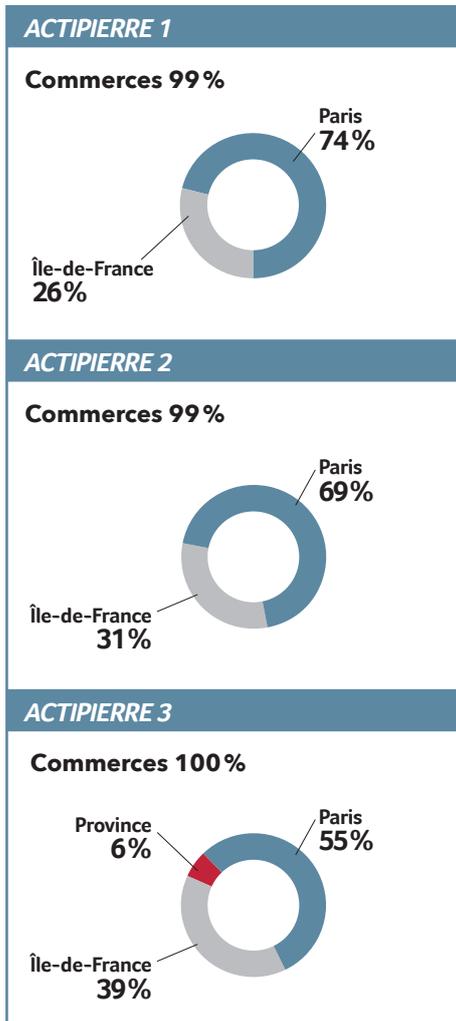
## Évolution du capital

	Nombre d'associés	Capital nominal	Capitalisation <sup>(1)</sup>
ACTIPIERRE 1	2 686	23 409 000 €	94 248 000 €
ACTIPIERRE 2	3 465	49 936 718 €	101 704 775 €
ACTIPIERRE 3	2 599	65 501 190 €	146 997 556 €

(1) 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 1,6 M€. L'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2019 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.

Des locaux vacants de 77 m<sup>2</sup>, rue Fondary (Paris 15), acquis en 1985, ont été cédés le 15 octobre 2019 pour un montant de 376 K€. Cette transaction fait ressortir une plus-value nette de 279 K€.

**ACTIPIERRE 2** présente un solde d'emploi des fonds négatif (surinvestissement) de 3,9 M€. L'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2019 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.

Une acquisition a été signée en fin d'année pour **ACTIPIERRE 3** (voir rubrique « À la Une »). Un commerce vacant de 33 m<sup>2</sup> à Nîmes, rue Saint-Thomas, a été cédé le 30 décembre 2019 pour un montant de 30 K€. Cette transaction fait ressortir une moins-value nette de 23 K€.

**ACTIPIERRE 3** présente un solde d'emploi des fonds négatif (surinvestissement) de 8,5 M€. L'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2019 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.

### Mouvements locatifs

#### ACTIPIERRE 1

##### ◆ Libérations : 567 m<sup>2</sup>

Paris – Rue Turbigo (1 <sup>er</sup> )	154 m <sup>2</sup>
Paris – Rue Dauphine (6 <sup>e</sup> )	110 m <sup>2</sup>
Sèvres (92)	303 m <sup>2</sup>

##### ◆ Locations : 457 m<sup>2</sup>

Paris – Rue Turbigo (1 <sup>er</sup> )	154 m <sup>2</sup>
Sèvres (92)	303 m <sup>2</sup>

Trois renouvellements de baux sur deux boutiques parisiennes (243 m<sup>2</sup>) et une boutique à Champigny-sur-Marne (94) ont été signés durant le semestre.

Une cession de droit au bail a été enregistrée sur une boutique parisiennes.

Deux cessions de fonds de commerce ont été enregistrées sur une boutique parisiennes et une boutique à Champigny-sur-Marne.

#### ACTIPIERRE 2

##### ◆ Libérations : 386 m<sup>2</sup>

Versailles (78)	61 m <sup>2</sup>
Neuilly-sur-Seine (92)	101 m <sup>2</sup>
Paris 8 – Av. des Champs-Élysées	54 m <sup>2</sup>
Paris 2 – Rue Chabanais	170 m <sup>2</sup>

##### ◆ Locations : 224 m<sup>2</sup>

Versailles (78)	61 m <sup>2</sup>
Maisons-Alfort (94)	62 m <sup>2</sup>
Neuilly-sur-Seine (92)	101 m <sup>2</sup>

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

#### ACTIPIERRE 3

##### ◆ Libérations : 890 m<sup>2</sup>

Paris – Rue de Tournon (6 <sup>e</sup> )	135 m <sup>2</sup>
Paris – Rue Daguerre (14 <sup>e</sup> )	64 m <sup>2</sup>
Boulogne-sur-Mer (62)	390 m <sup>2</sup>
Châtellerauld (86)	301 m <sup>2</sup>

##### ◆ Locations : 488 m<sup>2</sup>

Paris – Rue Saint-Jacques (5 <sup>e</sup> )	59 m <sup>2</sup>
Paris – Rue de Tournon (6 <sup>e</sup> )	135 m <sup>2</sup>
Paris – Rue Daguerre (14 <sup>e</sup> )	64 m <sup>2</sup>
Paris – Av. Général Leclerc (14 <sup>e</sup> )	139 m <sup>2</sup>
Paris – Rue Courbet (16 <sup>e</sup> )	47 m <sup>2</sup>
Rueil-Malmaison (92)	44 m <sup>2</sup>

Deux renouvellements de baux sur une boutique parisiennes (139 m<sup>2</sup>) et une boutique à Neuilly (111 m<sup>2</sup>) ont été signés durant le semestre.

Trois cessions de fonds de commerce ont été enregistrées à Sèvres (92), à Montrouge (92) et à Saint-Maurice (94).

### Créances douteuses

#### ACTIPIERRE 1 :

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2019 s'établit à 1,52 % contre 2,43 % au 30/06/2019.

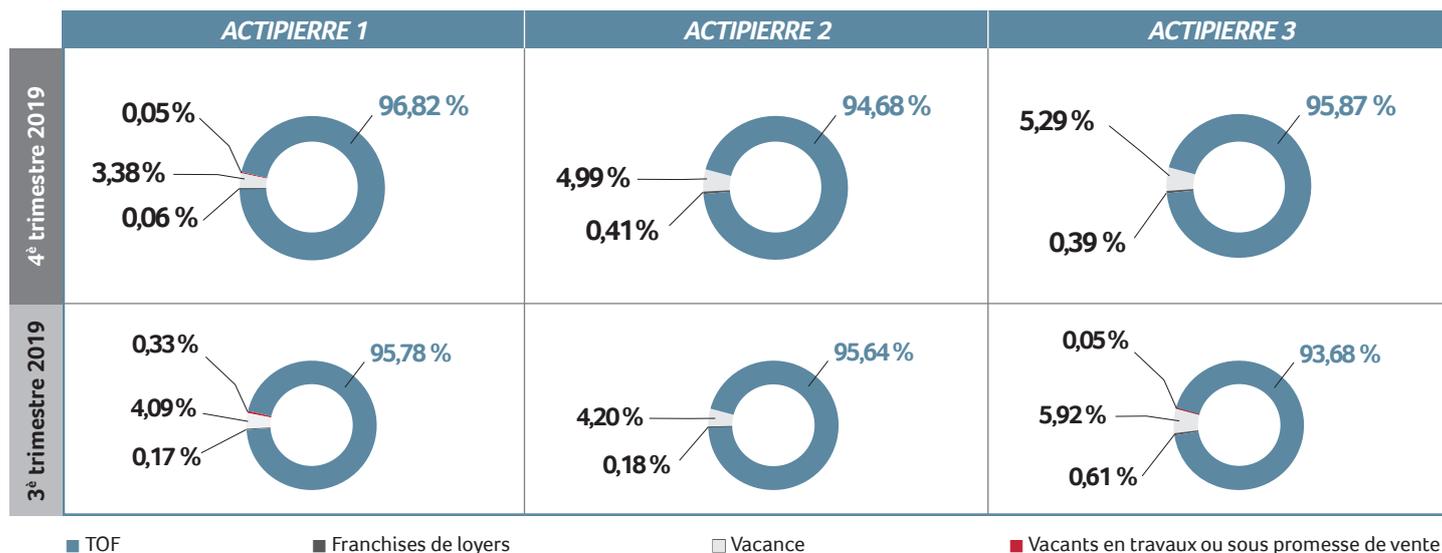
#### ACTIPIERRE 2 :

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2019 s'établit à 1,20 % contre 0,73 % au 30/06/2019.

#### ACTIPIERRE 3 :

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2019 s'établit à 0,57 % contre -2,06 % au 30/06/2019.

## ● Taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> (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<sup>(2)</sup>

	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	3 <sup>e</sup> trimestre 2019	4 <sup>e</sup> trimestre 2019
ACTIPIERRE 1	98,09	98,75	98,41	92,66
ACTIPIERRE 2	98,25	96,30	97,18	90,20 <sup>(*)</sup>
ACTIPIERRE 3	98,24	98,75	97,32	95,52

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

Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêt fixée au 15<sup>e</sup> jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers

(\*) Ce taux inclus des locataires en paiement échu (environ 40% des impayés).

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	Rappel : Total 2018		30,20 €	30,20 €	30,20 €
	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	18/04/2019	7,05 €	7,05 €	7,05 €
	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	16/07/2019	7,05 €	7,05 €	7,05 €
	3 <sup>e</sup> trimestre 2019	16/10/2019	7,05 €	7,05 €	7,05 €
	4 <sup>e</sup> trimestre 2019	21/01/2020	8,05 €	8,05 €	8,05 €
ACTIPIERRE 2	Rappel : Total 2018		16,65 €	16,65 €	16,65 €
	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	18/04/2019	4,05 €	4,05 €	4,05 €
	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	16/07/2019	4,05 €	4,05 €	4,05 €
	3 <sup>e</sup> trimestre 2019	16/10/2019	4,05 €	4,05 €	4,05 €
	4 <sup>e</sup> trimestre 2019	21/01/2020	4,50 €	4,50 €	4,50 €
ACTIPIERRE 3	Rappel : Total 2018		17,89 €	17,89 €	17,89 €
	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	18/04/2019	4,41 €	4,41 €	4,41 €
	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	16/07/2019	4,41 €	4,41 €	4,41 €
	3 <sup>e</sup> trimestre 2019	16/10/2019	4,41 €	4,41 €	4,41 €
	4 <sup>e</sup> trimestre 2019	21/01/2020	4,66 €	4,66 €	4,66 €

(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 semestre, 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.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2020.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace 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 (2013-2018)	10 ans (2008-2018)	15 ans (2003-2018)
ACTIPIERRE 1	5,98 %	6,64 %	12,20 %
ACTIPIERRE 2	4,14 %	8,34 %	10,02 %
ACTIPIERRE 3	4,09 %	7,32 %	9,72 %

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 2018	Prix acquéreur moyen 2019	Variation du prix acquéreur moyen
ACTIPIERRE 1	596,94 €	604,05 €	1,19 %
ACTIPIERRE 2	346,40 €	304,88 €	-11,99 %
ACTIPIERRE 3	350,22 €	347,19 €	-0,87 %

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 2018	5,06 %	4,81 %	5,11 %
TDVM 2019	4,83 %	5,46 %	5,15 %

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.



## Marché des parts

	Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acquéreur
ACTIPIERRE 1	30/10/2019	192	552,60 €	610,07 €
	27/11/2019	305	553,44 €	611,00 €
	24/12/2019	148	557,97 €	616,00 €
ACTIPIERRE 2	30/10/2019	1 003	269,00 €	296,98 €
	27/11/2019	497	270,99 €	299,17 €
	24/12/2019	462	281,70 €	311,00 €
ACTIPIERRE 3	30/10/2019	125	308,99 €	341,12 €
	27/11/2019	434	309,99 €	342,23 €
	24/12/2019	849	310,00 €	342,24 €

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acquéreur est le prix d'exécution majoré des droits et frais.

Le nombre de parts échangées lors des confrontations des mois de juillet, août et septembre 2019, ainsi que les prix d'exécution et prix acquéreurs sont disponibles sur la dernière Synthèse Trimestrielle d'Information.

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)

### — Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 28 janvier 2020 avant 16h	Mardi 25 février 2020 avant 16h	Mardi 24 mars 2020 avant 16h	Mardi 28 avril 2020 avant 16h
Date de confrontation	Mercredi 29 janvier 2020	Mercredi 27 février 2020	Mercredi 25 mars 2020	Mercredi 29 avril 2020

## ● Parts inscrites à la vente

Au 31 décembre 2019, le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres est de 0 pour ACTIPIERRE 1, 2 586 (0,79%) pour ACTIPIERRE 2, et 4 023 pour ACTIPIERRE 3 (0,94%).

## ● 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](http://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 1<sup>er</sup> 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 152,00 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2020, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le semestre, ont été cédées de gré à gré : 20 parts d'ACTIPIERRE 1 pour un montant total hors droits de 12 851 €, 30 parts d'ACTIPIERRE 2 pour un montant total hors droits de 9 042 €, 85 parts d'ACTIPIERRE 3 pour un montant total hors droits de 28 193 €.



## Fiscalité

### ● Déclaration des revenus 2019 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2020 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW Ciloger.



## Vie sociale

### ● Service Clients

Notre service clients est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel ([service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com))**.

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en faisant la demande auprès du service clients et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.



## **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 « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet ([www.aewciloger.com](http://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 MIF II 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.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



## **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](mailto: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](http://www.aewciloger.com).

### **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

Sièges sociaux : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 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)

