



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 capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont augmenté de 12 % en 2019, représentant un montant net de souscriptions de 93,4 M€.

Durant le 2^e semestre 2019, ACTIPIERRE EUROPE a réalisé près de 62 M€ d'investissements diversifiés. Outre des surfaces alimentaires et une participation de 50 % dans un parc commercial situés en Île-de-France, évoqués dans la synthèse d'information du 3^e trimestre 2019, votre SCPI a renforcé en fin d'année sa présence en Espagne (voir rubrique « À la Une »). Parallèlement, deux commerces non stratégiques ont été cédés pour 513 K€, en moins-value de 192 K€ mais supérieur de 18 % à la dernière valeur d'expertise.

Au total, en 2019, ACTIPIERRE EUROPE a investi 89 M€, en France, en Espagne et aux Pays-Bas. Au 31 décembre 2019, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 161 sites différents sur 5 pays, totalisant près de 247 000 m², et compte 507 locataires. L'expertise immobilière valorise le patrimoine à 801 M€. À cette même date, ACTIPIERRE EUROPE est en surinvestissement, à hauteur de 15 M€.

En matière de gestion immobilière l'année 2019 a été très active, avec 5 919 m² loués ou renouvelés et 6 308 m² libérés. Le taux d'occupation financier moyen 2019, à 96,07 %, progresse légèrement par rapport à l'année précédente (95,64 %). Le taux d'encaissement des loyers est proche de 99 % sur l'année.

Le revenu brut courant distribué au titre des 3^e et 4^e trimestres, soit 2,10 € par part, est inchangé par rapport aux deux trimestres précédents. La distribution annuelle est de 8,40 € par part, en progression de 11 % par rapport à 2018. Le taux de distribution annuel s'établit à 4 % sans intégrer les éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers étrangers (à 4,04 % avant prise en compte des fiscalités définitives belge et néerlandaise). Pour 2020, le taux de distribution est estimé entre 4 % et 4,05 % (hors fiscalités) sur la base du prix de souscription actuel.

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 reste 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 contenues, peuvent constituer des cibles d'investissement alternatives sur la base de rendements compris entre 4,75 % et 7 %.

En Allemagne, les taux de rendement sont stables pour les commerces de pied d'immeuble, 2,70 % à Munich et 3,40 % à Düsseldorf, tandis que pour les centres commerciaux les taux de rendement prime se sont stabilisés à 4,00 %.

En Espagne, les taux de rendement prime des commerces de pied d'immeuble se stabilisent à 3,25 % à Barcelone et Madrid. Les taux de rendement prime des centres commerciaux se maintiennent entre 4,75 % et 4,85 %.



L'essentiel au 31/12/2019

18 114 associés
4 191 731 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION : 210,00 €

VALEUR DE RÉALISATION 2018

715 312 261 € (190,90 €/part)

CAPITALISATION

880 263 510 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE 2019

8,40 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2019

4,00 %

(Après impositions belge et néerlandaise sur les revenus fonciers, et hors crédits d'impôts allemand et espagnol)

4,04 %

(Avant impositions belge et néerlandaise, et hors crédits d'impôts allemand et espagnol)

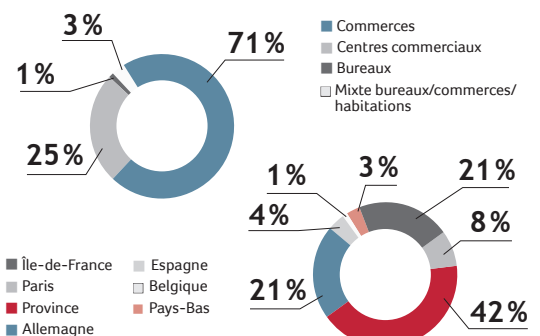
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

96,04 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : **62 %**

Actifs immobiliers détenus indirectement : **38 %**



SCPI DE COMMERCES À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

VALENCE - ESPAGNE

→ Le 31 octobre 2019, ACTIPIERRE EUROPE a procédé à l'acquisition de deux locaux commerciaux avoisinant 4 500 m², situés en plein cœur du complexe commercial «Bonaire» de Valence, 3^e ville et port en Espagne.

Le complexe Bonaire est le plus important de la région de Valence, à 12 Km du centre de la ville. Il affiche un taux d'occupation de 100 % et offre de multiples enseignes et services, dont un centre commercial rénové récemment comprenant 169 marques, 6 000 places de parkings, un hypermarché, des restaurants, un cinéma ou encore un outlet park. Les 2 locaux acquis par la SCPI, pour un prix de 9,3 M€, sont loués au restaurant «El Reino Asador» et à l'enseigne française d'ameublement «Maison du Monde», en fort développement dans le pays.



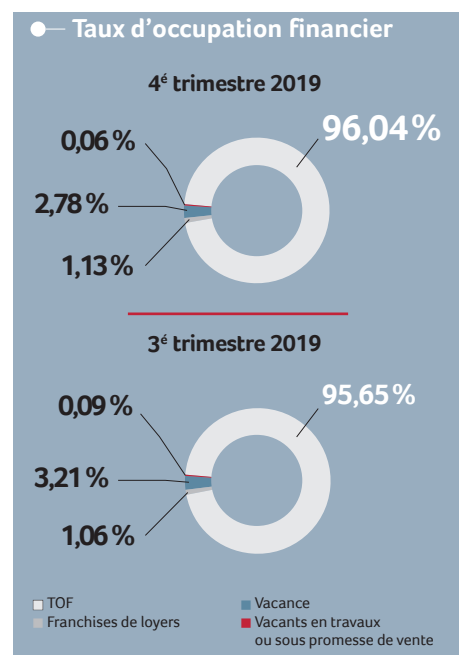
Société de gestion

AEW CILOGER

Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2019	2 ^e semestre 2019
Nombre d'associés	17 036	18 114
Nombre de parts	4 072 454	4 191 731
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	356 700	158 038
Souscriptions compensées par des retraits	31 241	38 761
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	651 592 640	670 676 960
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	831 162 390	856 210 560

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Crest-Voland (73) – Lieudit La Vareuse acquis en 2012 – Prix de cession : **280 K€** (14/11/2019)
- Nîmes (30) – 3 rue Cité Foulc – acquis en 2012 – Prix de cession : **233 K€** (9/12/2019)

● Investissements

- Paris 9^e, Paris 17^e, Paris 20^e, La Celle-St-Cloud – 3 commerces pied d'immeuble et un actif de bureaux – 3 121 m² – **17,4 M€** (09/07/2019)
- Carrières-sur-Seine – commerce pied d'immeuble – 510 m² – **2,0 M€** (25/09/2019)

● Taux d'occupation physique

97,18 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 246 795 m²
Surfaces vacantes : 6 958 m²

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 3 962 m²

Paris (14 ^e) :	89 m ²	Lyon (69) :	58 m ²
Orléans (45) :	58 m ²	Pierrelaye (95) :	1 134 m ²
Cherbourg (50) :	153 m ²	Allemagne :	88 m ²
Nancy (54) :	567 m ²	Pays-Bas :	1 815 m ²

◆ Libérations : 4 117 m²

Paris (16 ^e) :	181 m ²	Lyon (69) :	58 m ²
Nîmes (30) :	93 m ²	Crest-Voland (73) :	90 m ²
Orléans (45) :	63 m ²	Gonfreville (76) :	523 m ²
Cherbourg (50) :	411 m ²	Allemagne :	78 m ²
Nancy (54) :	1 114 m ²	Pays-Bas :	1 349 m ²
Lille (59) :	157 m ²		

Par ailleurs, sept baux portant sur 633 m² sur trois sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du semestre, calculé mi-janvier 2020, s'établit à 101,17 % (98,93 % sur l'année).

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.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2019 s'établit à 2,57 % contre 2,61 % au 30/09/2019.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2019	2 ^e trimestre 2019	3 ^e trimestre 2019	4 ^e trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	24/04/2019	23/07/2019	24/10/2019	29/01/2020
Acompte par part ⁽¹⁾	2,10 €	2,10 €	2,10 €	2,10 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	2,10 €	2,10 €	2,10 €	2,10 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	2,10 €	2,10 €	2,10 €	2,10 €

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers belges et néerlandais est déduit des acomptes versés aux associés.

(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.

(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

Indicateurs de performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW Ciloger

TRI 5 ans (2013-2018)	3,80 %
TRI 10 ans (2008-2018)	4,67 %

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 2019 (souscription effectuée avant le 1^{er} avril 2019), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

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.

Le TRI d'ACTIPIERRE EUROPE doit s'apprécier en tenant compte que les premiers investissements ont été réalisés à partir de décembre 2008, et que le calcul est effectué hors éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources étrangères. 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.



Indicateurs de performances (suite)

● Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2018	210,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2019	210,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,00 %

Le prix acquéreur moyen d'une année correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés au titre de l'année sur le marché primaire, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription 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, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

● Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2018	3,60 %
TDVM 2019	4,00 %

Le taux DVM se détermine pour une année par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année (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.

Concernant ACTIPIERRE EUROPE, ce taux n'intègre pas les éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols qui s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé. En revanche, il intègre l'imposition des revenus fonciers belges et néerlandais.



Conditions de souscription et de retrait des parts

● Conditions de souscription

Prix de la part

Valeur nominale	160,00 €
Prime d'émission	50,00 €
Prix de souscription	210,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW Ciloger, ou sont reçues directement par AEW Ciloger. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum dix parts.

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. **Les parts souscrites à partir du 1^{er} août 2017 portent jouissance à compter du premier jour du septième mois qui suit celui de la souscription.**

● Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. Depuis le 1^{er} mai 2016, l'associé se retirant perçoit la somme de 191,10 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW Ciloger. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. La compensation des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts compensées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du troisième mois suivant lequel le retrait a lieu.



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de AEW Ciloger («marché de gré à gré»). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. 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.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions de gré à gré, comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 94 euros TTI au 1^{er} janvier 2020, quel que soit le nombre de parts cédées. Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du trimestre.



Fiscalité

Imposition des revenus de sources allemande et espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825% pour les actifs sis en Allemagne, et de 24,75% pour les actifs sis en Espagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de sources allemande et espagnole est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de «l'impôt français correspondant à ces revenus», quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne et en Espagne.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

◆ Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif.

◆ Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt allemand ou espagnol supérieure au montant de l'impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués.

En temps utile, AEW Ciloger adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires lui permettant de déclarer ce crédit d'impôt, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de sources allemande et espagnole.

Imposition des revenus de sources belge et néerlandaise

Les revenus fonciers, nets d'amortissement et de charges déductibles, des actifs sis en Belgique supportent actuellement une imposition locale de 33,99%. Il s'agit d'une fiscalité définitive. Les porteurs de parts ne supportent pas de nouvelle fiscalité en France et ne bénéficient donc pas d'un crédit d'impôt.

Les revenus fonciers, nets d'amortissement et de charges déductibles, des actifs sis aux Pays-Bas supportent actuellement une imposition locale de 25% (profits supérieurs à 200 000 €). Il s'agit d'une fiscalité définitive. Les porteurs de parts ne supportent pas de nouvelle fiscalité en France et ne bénéficient donc pas d'un crédit d'impôt.

Déductibilité des intérêts d'emprunt et règle de territorialité

Les associés personnes physiques d'ACTIPIERRE EUROPE sont imposables en France au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers sur l'ensemble de leur quote-part de résultat dans la SCPI (y compris les revenus de source française et étrangère). La doctrine administrative précise par ailleurs que «les revenus étrangers sont pris en compte pour leur montant net, c'est-à-dire après déduction des charges exposées en vue de leur acquisition ou de leur conservation». Conformément à ces principes, il est donc possible de considérer que les associés personnes physiques sont en droit de déduire de leurs revenus fonciers la totalité de leurs intérêts d'emprunt souscrit pour l'acquisition de parts d'ACTIPIERRE EUROPE.


Fiscalité (suite)
● 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^{er} 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
● Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine assemblée générale de juin 2020, huit postes de membre du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 19 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW Ciloger avant le 31 mars 2020. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewciloger.com (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2020). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.


**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).


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 de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE 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 à la SCPI ACTIPIERRE EUROPE 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 EUROPE

Société civile de placement immobilier
à capital variable

500 156 229 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

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°19-24 en date du 15/10/2019.

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 – 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

Signatory of
PRII Principles for
Responsible
Investment

