



Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés ont augmenté de 9% au cours du 1^{er} semestre 2019, soit un montant net de souscriptions de 68,4 M€. Au 30 juin 2019, ACTIPIERRE EUROPE dispose d'un solde à investir de 25,4 M€.

L'acquisition, début juillet, d'un portefeuille de 3 commerces en Île-de-France, dont 2 à Paris intra-muros, pour un montant de 16 M€ permettra de réduire sensiblement ce solde. Par ailleurs, d'autres investissements en commerces pieds d'immeubles hexagonaux sont sous exclusivité pour un montant de 14 M€.

Le taux d'occupation financier à la fin du 1^{er} semestre 2019, à 95,92%, se maintient proche de son niveau de la fin de l'année 2018.

L'année 2018 a été affecté par un provisionnement de précaution relatif à un sinistre dans un local commercial sis à Bonneuil-sur-Marne (94). Après études techniques, les travaux correctifs pourront être réalisés en milieu occupé avec le maintien du locataire en place. Les provisions ainsi constituées devraient donc pouvoir faire l'objet d'une reprise partielle en 2019.

Le revenu brut courant distribué au titre du 2^e trimestre, soit 2,10 € par part, est inchangé par rapport au trimestre précédent. L'objectif de distribution pour l'année 2019 reste fixé à 8,40 € par part, en progression de 11% par rapport à 2018. Sur les bases de cet objectif et du prix de souscription actuel, et sans intégrer les éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers étrangers, le taux de distribution prévisionnel s'établit à 4% (à 4,04% après prise en compte des fiscalités définitives belge et néerlandaise).

Enfin, AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée. Afin d'être en position de saisir des opportunités sur le marché de l'investissement, en France et en zone euro, vous avez approuvé lors de ces assemblées, la possibilité pour votre SCPI d'investir dans d'autres actifs immobiliers que les commerces à titre de diversification, et ce dans la limite de 20% de la valeur du patrimoine.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

13 Mds € ont été investis au 1^{er} semestre 2019 en immobilier d'entreprise en France, soit un niveau supérieur à la moyenne des premiers semestres sur 5 ans. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements. Les investisseurs internationaux totalisent près de la moitié des volumes, attirés par la résilience du marché immobilier français et des conditions d'emprunt favorables.

En matière de commerces, dans un contexte d'extension des réseaux commerciaux, plusieurs enseignes périphériques traditionnellement implantées en retail-park et en recherche de nouvelles opportunités font leur apparition en rues commerçantes. Les centres villes restent une valeur refuge pour les enseignes. Les valeurs locatives prime des magasins devraient rester stables, tandis que les axes secondaires peinent davantage avec notamment une érosion des cessions de droits au bail.

En Allemagne, la demande interne est soutenue par des indicateurs encourageants comme la progression des dépenses privées, le taux de chômage à 5,0% en juin, et la progression des salaires (3% annuellement).

En Espagne, si la hausse des salaires et une inflation plus faible devraient continuer de soutenir le revenu réel des ménages, le ralentissement des créations d'emplois et le taux d'épargne relativement bas peuvent constituer des facteurs de ralentissement de la consommation à terme.

En Belgique, la demande interne demeure solide. La progression des salaires et la baisse de l'inflation devraient améliorer le pouvoir d'achat des ménages.

SCPI DE COMMERCES À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE TRIMESTRE

SERVICE CLIENTS

→ À compter du 1^{er} septembre 2019, notre service clients sera à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, ainsi que les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (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.

Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2019

17 034 associés
4 072 692 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION : 210,00 €

VALEUR DE RÉALISATION 2018
715 312 261 € (190,90 €/part)

CAPITALISATION
855 265 320 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2019
8,40 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2019

4,00%

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

4,04%

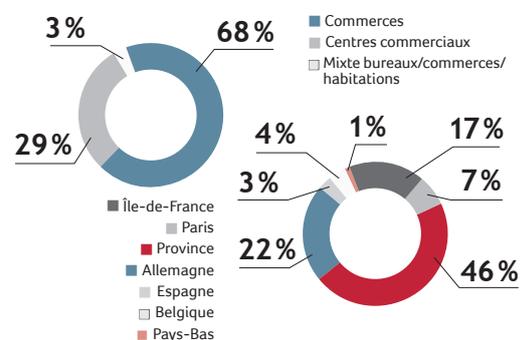
(Avant impositions belge et néerlandaise, et hors crédits d'impôts allemand et espagnol)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
95,92% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 58%

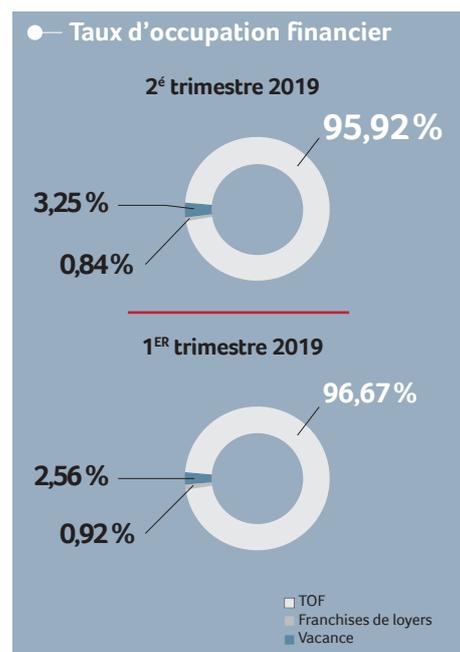
Actifs immobiliers détenus indirectement : 42%



Évolution du capital

	4 ^e trimestre 2018	1 ^{er} trimestre 2019	2 ^e trimestre 2019
Nombre d'associés	16 165	16 188	17 034
Nombre de parts	3 746 995	3 748 169	4 072 692
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	30 642	14 069	342 869
Souscriptions compensées par des retraits	16 278	12 895	18 346
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	599 519 200	599 707 040	651 630 720
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	762 816 000	763 062 540	831 212 370

Évolution du patrimoine



- Arbitrages - Néant
- Investissements - Néant

Taux d'occupation physique

96,90 %

Surface totale du patrimoine : 231 783 m²
Surfaces vacantes : 7 180 m²

Mouvements locatifs

◆ Locations : 334 m²

Nancy (54) :
Hyères (83) :
Allemagne :

148 m²
81 m²
105 m²

◆ Libérations : 396 m²

Paris (14^e) :
Nancy (54) :
Allemagne :

89 m²
59 m²
248 m²

Par ailleurs, un bail portant sur 191 m² sur un site a été renouvelé.
Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-juillet 2019, s'établit à 98,52%.

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 30/06/2019 s'établit à 3,70% contre 2,06% au 31/03/2019.

Revenus distribués

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} avril 2019 (souscription effectuée avant le 1^{er} octobre 2018), 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 trimestre, 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 octobre 2019.

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 inadéquat 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

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

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 (1 ^{er} semestre)	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 (prévision)	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 93 euros TTI pour l'année 2019, 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.

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.



Fiscalité (suite)

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 inclus 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.



Vie sociale

Assemblée générale ordinaire du 4 juin 2019

L'assemblée générale ordinaire du 4 juin 2019 s'est tenue avec un quorum de 35,30 %. Elle a approuvé les dix résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 93,77 % à 98,32 %.

Assemblée Générale extraordinaire du 13 juin 2019

L'assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2019 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 37,75 %.

Elle a approuvé les deux résolutions à caractère extraordinaire présentées avec une large majorité.

La politique générale d'investissement de la société figurant dans la note d'information a été modifiée, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information modifiée.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 36 et 37 du rapport annuel 2018, sur le site internet www.aewciloger.com.



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° 07-29 en date du 16/10/2007.

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
PRIPRI Principles for
Responsible
Investment

