

SCPI ACTIPIERRE EUROPE



SEMESTRE 2020

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2020 – VALIDITÉ : 2^E SEMESTRE 2020

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le 1^{er} semestre 2020 a été largement marqué par la crise sanitaire liée au virus COVID-19 et par les mesures de confinement qui ont été mises en place afin de limiter sa propagation.

Les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont augmenté de 14,5 M€ au cours du 1^{er} semestre 2020 (dont 12,2 M€ pour le seul 1^{er} trimestre), soit une collecte brute de 20,3 M€ diminuée des retraits de parts représentant 29 % de cette collecte. À la fin du semestre, aucune part n'est en attente de retrait.

Parallèlement, après la période de confinement sanitaire, votre SCPI a finalisé un investissement direct de 13,5 M€. Il s'agit d'un local commercial situé dans le 15^e arrondissement parisien, loué à l'enseigne Monoprix (voir rubrique « À la Une »). Un actif sans perspective favorable a également été cédé durant le 1^{er} semestre, pour un montant de 26,5 K€ actant une moins-value de 38 K€. Au 30 juin 2020, ACTIPIERRE EUROPE présente un surinvestissement de 16,2 M€, partiellement couvert par une ligne de crédit.

En matière de gestion locative, dans un environnement dominé par la crise sanitaire, la Société de gestion a été amenée à proposer aux locataires les plus en difficulté de votre SCPI des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement. En tout, sur 499 locataires, environ 200 demandes d'aménagements ont été reçues. Le 1^{er} semestre est toutefois resté actif avec près de 5 500 m² reloués ou négociés.

Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau satisfaisant à 96,16 % au 2^e trimestre 2020, proche de son niveau de la fin de l'année 2019 (96,04 %). Le taux d'encaissement des loyers du semestre est à 64,9 % (44,35 % pour le 2^e trimestre). Il convient de rester prudent quant aux répercussions économiques et financières de la crise sanitaire qui pourraient survenir durant le second semestre de l'année.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 1,50 € par part au titre de chacun des deux premiers trimestres 2020. L'objectif de distribution annuelle a été fixé à 7,20 € par part, en diminution de 14 % par rapport à 2019. 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 3,43 % après prise en compte des fiscalités définitives belges et néerlandaises, et sans tenir compte de votre éventuel crédit d'impôt au titre des revenus fonciers allemands et espagnols.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2019 se tiendra le jeudi 10 septembre 2020 au siège de votre société. Compte tenu des incertitudes liées à la situation sanitaire, les conditions d'accès au siège social pourraient être limitées. Aussi, nous vous invitons à privilégier le vote par correspondance ou par procuration à l'aide du formulaire unique de vote qui est joint à la convocation adressée fin juillet à chacun des associés.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué – AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

Après un 1^{er} trimestre record, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a baissé de 60 % au 2^e trimestre, par rapport au 2^e trimestre 2019. Actuellement, le segment des actifs sans risque conserve tout son dynamisme, notamment en bureau et logistique, et les investisseurs sont plus regardants sur la localisation, la qualité et la situation locative des actifs.

Le secteur du commerce ayant été touché sévèrement par la crise, on constate une décompression moyenne des taux de l'ordre de 50 pdb sur un an. Ainsi, pour les pieds d'immeuble parisiens, le taux prime moyen s'établirait autour de 3 %, celui des retail park de 5 %. Ces constats s'opèrent sur un faible volume de transactions, la cession par UWR de 54 % de ses parts dans 5 grands centres commerciaux ayant représenté la moitié des 2 Mds€ transactés sur le semestre. Ressorti gagnant de la crise, le commerce alimentaire suscite un intérêt croissant.

En Allemagne, les ventes au détail devraient se contracter de -0,7 % pour l'ensemble de l'année 2020, avant de rebondir en 2021. Les taux de rendement ont augmenté (10 pdb) pour les commerces de pied d'immeuble, 2,80 % à Munich et 3,50 % à Düsseldorf, tandis que les centres commerciaux prime ont atteint 4,5 % (+25 pdb).

En Espagne, les taux de rendement prime des commerces de pied d'immeuble sont restés stables, à 3,50 % à Barcelone et Madrid, tout comme les centres commerciaux à 5,20 %.

Aux Pays-Bas, les taux de rendement prime se sont décompressés pour les commerces de pied d'immeuble, à 3,30 % à Amsterdam et 4,20 % à La Haye, les centres commerciaux atteignant 5,50 %.

SCPI DE COMMERCE À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ Le 29 mai 2020, ACTIPIERRE EUROPE a procédé à l'acquisition d'un local commercial de 1 499 m² au 105, rue de la Convention (75015), axe majeur du sud de la capitale.

Loué à l'enseigne Monoprix, l'actif est situé dans un secteur résidentiel et commerçant à fort pouvoir d'achat.

Cet investissement offre un flux sécurisé à long terme (bail de 12 ans dont 9 ans fermes), avec un locataire qui a fait preuve de performances résilientes dans les lieux sur plusieurs années.

Il a été négocié pour un prix acte en mains de 13,5 M€.



Société de gestion

AEW CILOGER



L'essentiel au 30/06/2020

18 749 associés
4 260 551 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION : 210,00 €

VALEUR DE RÉALISATION 2019

788 595 125 € (188,14 €/part)

CAPITALISATION

894 715 710 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2020

7,20 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2020

3,43 %

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

3,48 %

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

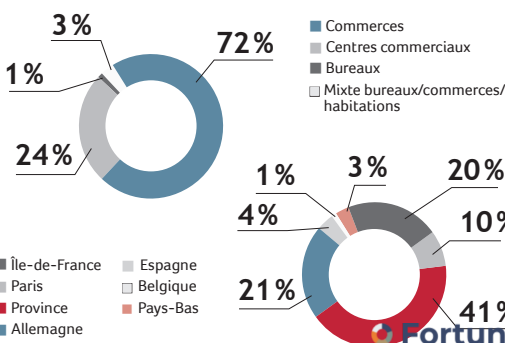
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

96,16 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 62 %

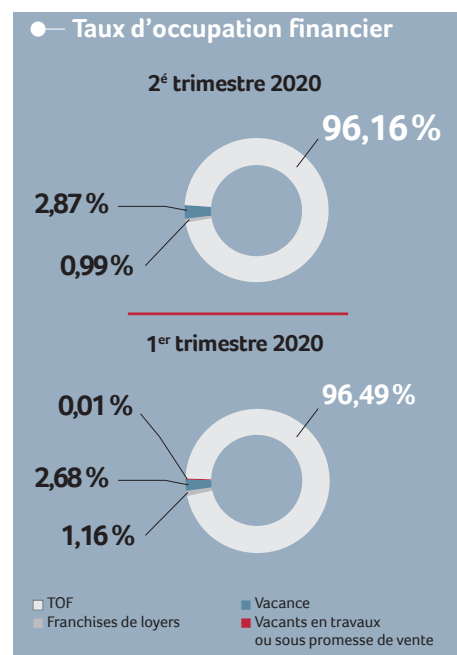
Actifs immobiliers détenus indirectement : 38 %



Évolution du capital

	2 ^e semestre 2019	1 ^{er} semestre 2020
Nombre d'associés	18 114	18 749
Nombre de parts	4 191 549	4 260 551
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	157 856	96 639
Souscriptions compensées par des retraits	38 761	27 637
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	670 647 840	681 688 160
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	856 172 340	870 662 760

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Troyes (10) – 55 rue Emile Zola – lot appartement de 28 m² acquis en 2011 –
Prix de cession : **26,5 K€** (30/04/2020)

● Taux d'occupation physique

96,99 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 248 327 m²
Surfaces vacantes : 7 467 m²

● Investissements

- Paris 15^e, 105, rue de la Convention – commerce de 1 499 m² – **13,5 M€** (29/05/2020)

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 2 544 m²

Lille (59) : **157 m²**
Saint-Nazaire (44) : **80 m²**
Cherbourg (50) : **149 m²**
Nancy (54) : **193 m²**
Douai (59) : **257 m²**
Sainte-Geneviève-des-Bois (91) : **567 m²**
Allemagne : **1 141 m²**

◆ Libérations : 3 049 m²

Aix-en-Provence (13) : **79 m²**
Douai (59) : **257 m²**
Cherbourg (50) : **77 m²**
Lille (59) : **138 m²**
Nancy (54) : **564 m²**
Lyon (69) : **58 m²**
Sainte-Geneviève-des-Bois (91) : **567 m²**
Allemagne : **1 309 m²**

Par ailleurs, neuf baux portant sur 2 964 m² sur sept sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du semestre, calculé mi-juillet 2020, s'établit à 64,90 % (98,93 % sur l'année 2019).

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 30/06/2020 s'établit à 31,45 % contre 2,57 % au 31/12/2019.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^e trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	5/05/2020	27/07/2020
Acompte par part ⁽¹⁾	1,50 €	1,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	1,50 €	1,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	1,50 €	1,50 €

(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} janvier 2020 (souscription effectuée avant le 1^{er} juillet 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 octobre 2020.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW Ciloger un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

Indicateurs de performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2014-2019)	3,71 %
TRI 10 ans (2009-2019)	4,60 %

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 2019	210,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2020 (janvier à juin)	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 2019	4,00 %
TDVM 2020 (prévision)	3,43 %

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 semestre.



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.



Vie sociale

Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 10 septembre 2020

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2019 se tiendra le **jeudi 10 septembre 2020, à 14H30**, au siège de votre société.

Compte tenu des incertitudes liées à la situation sanitaire, les conditions d'accès au siège social pourraient être limitées. Aussi, nous vous invitons à privilégier le vote par correspondance ou par procuration à l'aide du formulaire unique de vote qui est joint à la convocation adressée fin juillet à chacun des associés.



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

