

## L'essentiel au 30/09/2019

17 536 associés  
4 130 075 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
210,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
191,10 €/part

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

CAPITALISATION  
867 315 750 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE  
PREVISIONNELLE 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'impôt sur les  
revenus fonciers allemands et espagnols)

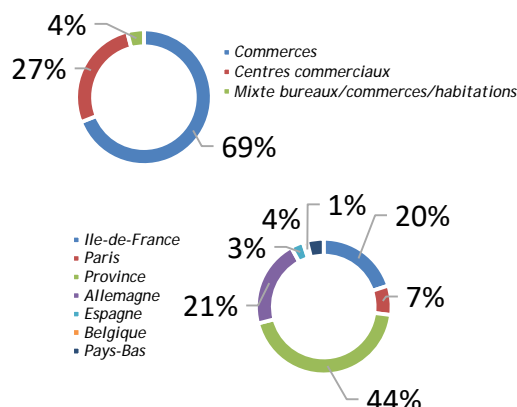
4,04%

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

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER  
95,65% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 61%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 39%



## Actualités du trimestre



Le 30 septembre 2019, ACTIPIERRE EUROPE a acquis directement, pour près de 33 M€, la moitié du retail-park « 14<sup>ème</sup> Avenue ». Livré en 2002, ce parc commercial est situé sur la Patte d'Oie d'Herblay (95), premier pôle commercial de périphérie en Ile-de-France.

"14<sup>ème</sup> Avenue" bénéficie d'une bonne accessibilité routière facilitée par un large parking de plus de 900 places. Il développe une surface de 14 200 m<sup>2</sup> et est entièrement loué à 7 enseignes nationales ou internationales (Maisons du Monde, Nike, Besson, Maxi Bazar, Maxi Toys, Aubert, Animalis).

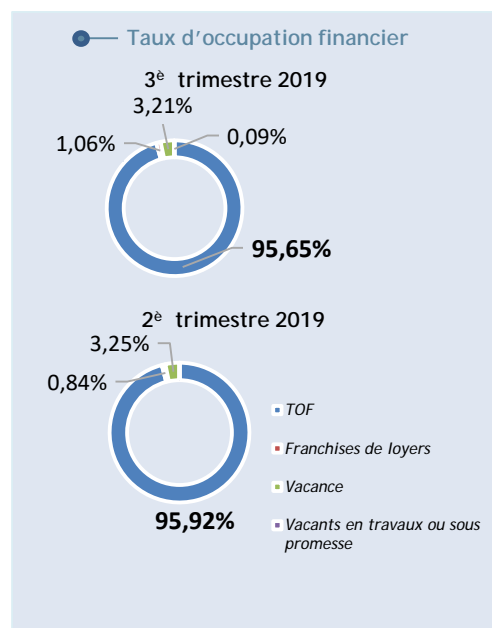
L'investissement, d'un montant global de 66,2 M€, a été réalisé en indivision, en partenariat avec une SCPI gérée par AEW Ciloger.



Durant le trimestre, ACTIPIERRE EUROPE a également acquis pour 19,4 M€ un portefeuille comprenant 4 surfaces alimentaires de proximité en pied d'immeuble et un actif de bureaux parisien de 500 m<sup>2</sup> localisé dans le QCA.

Les commerces, situés à Paris (2) et en région parisienne (2), sont intégrés dans des environnements mixtes à dominante résidentielle, et bénéficient d'une zone de chalandise captive. Ils sont majoritairement loués à l'enseigne Franprix.

## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

Néant

### Taux d'occupation physique

97,50%  
Surface totale du patrimoine : 242 678 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 6 067 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

Locations : 3 374 m<sup>2</sup>

Cherbourg (50) : 76 m<sup>2</sup>  
Nancy (54) : 261 m<sup>2</sup>  
Pierrelaye (95) : 1 134 m<sup>2</sup>  
Allemagne : 88 m<sup>2</sup>  
Pays-Bas : 1 815 m<sup>2</sup>

### Investissements

- Paris 9<sup>ème</sup>, Paris 17<sup>ème</sup>, Paris 20<sup>ème</sup>, La Celle-St-Cloud - 3 commerces pied d'immeuble et un actif de bureaux - 3 121 m<sup>2</sup> - 17,4 M€ (09/07/2019)  
- Carrières-sur-Seine - commerce pied d'immeuble - 510 m<sup>2</sup> - 2,0 M€ (25/09/2019)  
- Herblay (95) - retail park « 14<sup>ème</sup> Avenue » : indivision de 50% - 7 130 m<sup>2</sup> - 33,1 M€ (30/09/2019)

### Taux d'encaissement des loyers

99,73%  
(calculé mi-octobre 2019)

Libérations : 2 235 m<sup>2</sup>

Paris (16<sup>ème</sup>) : 181 m<sup>2</sup>  
Orléans (45) : 63 m<sup>2</sup>  
Cherbourg (50) : 411 m<sup>2</sup>  
Nancy (54) : 81 m<sup>2</sup>  
Crest-Voland (73) : 90 m<sup>2</sup>  
Allemagne : 60 m<sup>2</sup>  
Pays-Bas : 1 349 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, quatre baux portant sur 363 m<sup>2</sup> sur deux sites ont été renouvelés.

Evolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	3 <sup>e</sup> trimestre 2019
Nombre d'associés	16 165	16 188	17 036	17 536
Nombre de parts	3 746 995	3 748 169	4 072 454	4 130 075
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	30 642	14 069	342 631	69 517
Souscriptions compensées par des retraits	16 278	12 895	18 346	11 896
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	599 519 200	599 707 040	651 592 640	660 812 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	762 816 000	763 062 540	831 162 390	843 262 800

Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>e</sup> me trimestre 2019	3 <sup>e</sup> me trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	24/04/2019	23/07/2019	24/10/2019
Acompte par part (1)	2,10 €	2,10 €	2,10 €
Acompte après prélèvements sociaux (2)	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 €

(1) Le montant de l'impôt sur les revenus fonciers belges 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 performance

Taux de rentabilité interne (TRI)

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

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

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

Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2018	210,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2019 (janvier à septembre)	210,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,00 %

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2018	3,60%
TDVM 2019 (prévision)	4,00%

AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW Ciloger ou sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

ACTIPIERRE EUROPE

Société civile de placement immobilier  
à capital variable  
500 156 229 RCS PARIS  
Siège social: 22 rue du Dr 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](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 disponible sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)