



Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont augmenté de 1% au 1^{er} semestre 2021, soit un montant net de souscriptions de 6,4 M€ en diminution de 30% par rapport au 2^e semestre 2020. À la fin du semestre, aucune part n'est en attente de retrait.

La diversification européenne et en classe d'actifs a été renforcée au cours du semestre par deux investissements qualitatifs dans des bureaux en Allemagne (voir rubrique « À la une »). Ces deux acquisitions ont été réalisées conjointement avec d'autres fonds grand public gérés par AEW à la stratégie d'investissement comparable. Au 30 juin 2021, ACTIPIERRE EUROPE, dont près d'un tiers du patrimoine est désormais situé en zone euro (23% en Allemagne), présente un surinvestissement de 24,8 M€ financé à hauteur de 22 M€ par une ouverture de crédit.

En matière de gestion locative, le semestre a été très actif avec 19 027 m² loués ou renouvelés, et un solde positif de près de 2 700 m² par rapport aux libérations. Dans un environnement toujours marqué par les contraintes sanitaires, le taux d'occupation financier moyen du semestre, à 94%, progresse légèrement par rapport à celui de l'année 2020 (93,85%).

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 1,92 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2021. L'objectif de distribution annuelle a été fixé à 7,68 € par part, en augmentation de 7% par rapport à 2020. Sur les bases de cet objectif et du prix de souscription actuel, le taux de distribution prévisionnel 2021 de votre SCPI s'établit à 3,66% après prise en compte des fiscalités définitives belge et néerlandaise (3,82% hors impôts payés par la SCPI sur les revenus étrangers), et sans tenir compte de votre éventuel crédit d'impôt au titre des revenus fonciers allemands et espagnols.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'Assemblée générale de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW



Conjoncture immobilière

Suite au faible nombre de mises en vente au second semestre 2020, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a baissé de 25% au 1^{er} semestre 2021 (11,6 Mds€) par rapport au 1^{er} semestre 2020. Les octrois de crédits étant plus sélectifs, ce sont les transactions supérieures à 200 M€ ou celles jugées plus risquées qui ont connu une baisse significative.

Si les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, la logistique, avec 3,7 Mds€ investis soit +20% par rapport au 1^{er} semestre 2020, a dépassé le commerce et est devenue la 2^e classe d'actifs.

Les investisseurs ont continué à faire preuve de prudence sur le marché du commerce (514 M€ investis), dans un contexte de contraintes sanitaires prolongées, en privilégiant les actifs très sécurisés avec des activités dites essentielles. Sur le 1^{er} semestre 2021, les taux de rendements immobiliers « prime » sont restés stables (pieds d'immeubles commerces : 3,1%-6% ; centres commerciaux : 4,4%-9%).

La pression à la baisse des valeurs locatives continue de se faire ressentir, notamment sur le commerce de pieds d'immeubles et les centres commerciaux, les enseignes demeurant attentistes dans l'environnement actuel quant à de nouvelles ouvertures. Les valeurs locatives des retraits parks se maintiennent mais une pression à la baisse commence également à s'exercer sur quelques actifs, avec des mesures d'accompagnement à la hausse. Alors que les loyers prime des centres commerciaux affichent une relative stabilité, ceux des commerces de pieds d'immeubles ont baissé au 2^e trimestre 2021 à Paris, Lyon et Lille.

En Allemagne, les ventes au détail ont progressé de 4,6% au cours du 2^e trimestre 2021, et devraient retrouver un rythme de croissance pré Covid en 2022 à +5,2%. Les taux de rendement prime ont légèrement augmenté pour les commerces de pieds d'immeubles (2,85% à Munich et 3,60% à Cologne), tandis que les centres commerciaux prime ont atteint 5%. Les investissements en bureaux du 1^{er} semestre, à 7,3 Mds€, sont supérieurs de 23% à la moyenne décennale. Bien que les surfaces commercialisées restent globalement en baisse, le taux de vacance moyen demeure néanmoins limité à 5,2%, et les taux de rendement prime se compressent (2,7% en moyenne).

En Espagne, les ventes au détail ont progressé de 24,6% au 2^e trimestre 2021 et devraient rebondir à 9,4% pour l'année 2021. Les taux de rendement prime des commerces de pieds d'immeubles sont restés stables à 3,50%, et ceux des centres commerciaux ont augmenté à 5,50% à Barcelone et Madrid.

Aux Pays-Bas, les taux de rendement prime se sont décompressés pour les commerces de pieds d'immeubles (sauf Amsterdam), à 4,50% à Rotterdam et à La Haye, les centres commerciaux atteignant 6%.

SCPI À PRÉPONDÉRANCE COMMERCES À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ COLOGNE :

Participation de 13,8 M€ dans une SCI (quote-part de 20%) détenant un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne). Le transfert de propriété a été opéré le 1^{er} janvier 2021. Livré en 2013, l'immeuble KölnCubus bénéficie d'une certification de durabilité DGNB Gold.



Il développe une surface de 11 500 m², intégralement louée avec une durée moyenne d'engagement de 6 ans.

→ BRÈME :

Le 31 mai, votre SCPI a acquis, par le biais d'une SCI (quote-part de 20%), un immeuble de bureaux situé au cœur de la ville de Brème (Allemagne), dans un quartier en pleine croissance, pour un montant acte en mains de 4,1 M€.



Rénové en 2020, il développe 6 200 m² loués avec une durée d'engagement de près de 5 ans.

Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2021

20 072 associés
4 334 902 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION : 210,00 €

VALEUR DE RÉALISATION 2020

773 056 489 € (179,60 €/part)

CAPITALISATION

910 329 420 € au prix de souscription

**DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2021**

7,68 €/part

**TAUX DE DISTRIBUTION
SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)
PRÉVISIONNEL 2021**

3,66%

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

3,82%

(Avant impôts et prélèvements à la source sur les revenus fonciers étrangers payés par la SCPI)

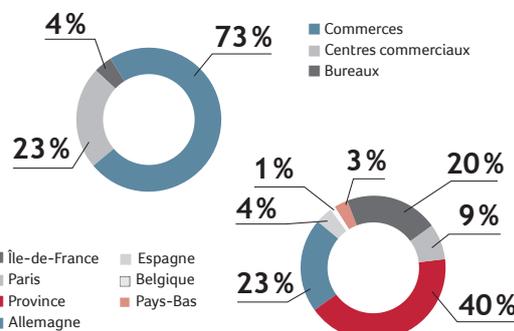
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

94,08 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : **61%**

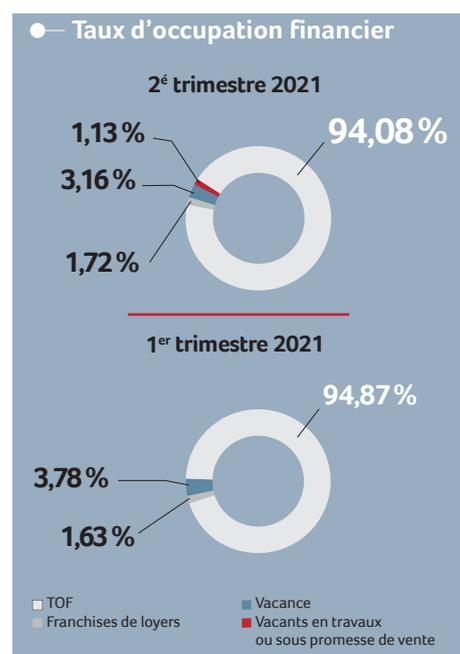
Actifs immobiliers détenus indirectement : **39%**



Évolution du capital

	2 ^e semestre 2020	1 ^{er} semestre 2021
Nombre d'associés	19 318	20 072
Nombre de parts	4 304 242	4 334 902
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	90 473	120 261
Souscriptions compensées par des retraits	46 782	89 601
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	688 678 720	693 584 320
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	879 837 870	886 276 470

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Clermont-Ferrand (63) – 11, rue des Gras : résidentiel acquis en 2012 – 10 m² – Prix de cession : **10,5 K€** (12/03/2021)

● Taux d'occupation physique

96,63 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 251 745 m²
Surfaces vacantes : 8 481 m²

● Investissements

- Allemagne (Cologne) – Participation SCI (20%) – immeuble de bureaux – 2 298 m² – **13,8 M€** (01/01/2021)
- Allemagne (Brême) – Participation SCI (20%) – immeuble de bureaux – 1 239 m² – **4,1 M€** (31/05/2021).

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 9 041 m²

Paris (8^e) : **36 m²**
Paris (16^e) : **181 m²**
Bordeaux (33) : **66 m²**
Cherbourg (50) : **184 m²**
Nancy (54) : **78 m²**
Avignon (84) : **548 m²**
Espagne : **5 777 m²**
Allemagne : **2 171 m²**

◆ Libérations : 6 380 m²

Paris (14^e) : **179 m²**
Cherbourg (50) : **138 m²**
Nancy (54) : **755 m²**
Lyon (69) : **58 m²**
Avignon (84) : **548 m²**
Espagne : **2 907 m²**
Allemagne : **1 795 m²**

Par ailleurs, dix-huit baux portant sur 9 986 m² sur quatorze sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2021, calculés mi-juillet 2021, s'établissent respectivement à 86,26 % et 73,94 % (92,82 % et 93,10 % pour les 3^e et 4^e trimestre 2020).

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 30/06/2021 s'établit à 10,87 % contre 8,30 % au 31/12/2020.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^e trimestre 2021
Acompte mis en paiement le	29/04/2021	27/07/2021
Acompte par part ⁽¹⁾	1,92 €	1,92 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	1,92 €	1,92 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	1,92 €	1,92 €

(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 2021 (souscription effectuée avant décembre 2020), ou au 1^{er} avril 2021 (souscription effectuée avant mars 2021), 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 2021.

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 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

TRI 5 ans (2015-2020)	2,57 %
TRI 10 ans (2010-2020)	4,49 %

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 2020	210,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2021 (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 2020	3,43 %
TDVM 2021 (prévision)	3,66 %

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, ou sont reçues directement par AEW. 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} octobre 2020 portent jouissance à compter du premier jour du deuxième 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. 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 deuxième 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 d'AEW («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 perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 94 euros TTC, 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 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 du 4 juin 2021

L'Assemblée générale ordinaire du 4 juin 2021 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 27,45 %. Elle a approuvé les onze résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 95,16 % à 98,19 %. Vous pouvez

retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution dont le texte intégral figure en pages 57 et 58 du rapport annuel 2020, sur le site internet www.aewciloger.com.



AEW et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW 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 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 est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).



AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et Financier, AEW 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, 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 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 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 entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW 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 – 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°20-19 en date du 3/11/2020.

Société de gestion : AEW

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 est consultable sur son site internet : www.aewciloger.com

