



## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont très modérément augmenté de 1,4% au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, représentant un montant net de souscriptions de 10,3 M€.

Au 31 mars 2018, ACTIPIERRE EUROPE dispose d'un solde à investir de 28,4 M€. Les investissements de locaux commerciaux sous promesses couvrent très largement ce montant (13,2 M€ en France et 27 M€ en Allemagne). Ainsi qu'annoncé dans le précédent bulletin trimestriel, l'objectif de taux de distribution 2018 est estimé, selon votre situation fiscale personnelle et l'utilisation des éventuels crédits d'impôts de sources étrangères, entre 3,74% et 3,94%.

À signaler que votre SCPI a été distinguée en avril 2018 par le magazine *Mieux Vivre-Votre Argent* en étant classée au second rang des meilleures SCPI de commerces à capital variable grâce à ses performances au regard d'indicateurs tels que le taux d'occupation financier, la valorisation du patrimoine ou la politique de sécurisation des revenus.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 se sont contractés de 11% avec 3,3 Mds€ investis contre 3,7 Mds€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2017. Toutefois, le marché de l'investissement devrait gagner en dynamisme au cours des prochains trimestres et les volumes d'investissement 2018 devraient avoisiner ceux de 2017. Si le bureau reste le type d'actif majoritaire avec 85% du volume total d'investissement, le commerce enregistre 227 M€ investis, en recul de 56% par rapport à la moyenne des 10 dernières années. Paris concentre la majorité des ouvertures avec le pôle de la rive droite qui continue d'attirer une majeure partie de la clientèle internationale. Lyon et Marseille ont regroupé la moitié des ouvertures de la province, Lyon s'affirmant comme le premier marché de province. Les valeurs locatives continuent de se stabiliser pour les actifs de centre-ville.

En Allemagne, les conditions économiques demeurent favorables au marché du commerce. L'entrée de nombreuses enseignes internationales sur le marché confirme l'attractivité du pays pour les marques internationales. En 2018, l'économie allemande devrait maintenir une croissance similaire à celle de 2017, avec un niveau d'emploi élevé et des augmentations de salaire, conditions profitant aux commerçants.

En Espagne, après plus de trois ans de croissance dans le commerce de détail, investisseurs et commerçants s'intéressent aux actifs situés dans des locations prime mais aussi en périphérie et autres axes secondaires à Madrid et Barcelone. Le record de fréquentation touristique atteint en 2017 (82,4 millions) profite au commerce de pied d'immeubles exposés aux touristes internationaux.

Le marché du commerce en Belgique a réalisé une bonne performance en 2017, favorisé par une confiance élevée des consommateurs et une reprise progressive de l'économie. Les valeurs locatives suivent une tendance à la baisse en périphérie, dû aux taux de vacance élevés, et restent stables pour les locations prime.

## SCPI DE COMMERCES À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE TRIMESTRE

5 JUIN 2018

→ L'assemblée générale annuelle se tiendra le 5 juin 2018 à 14H00 au siège de votre société. Outre l'approbation des comptes de l'année 2017, vous aurez aussi à vous prononcer, dans le cadre d'une assemblée extraordinaire, sur les évolutions suivantes : mise en place d'un prélèvement sur la prime d'émission de chaque nouvelle part créée pour maintenir le niveau par part du report à nouveau, modification de la présentation de la commission de souscription, augmentation du capital social maximum statutaire, réduction de 12 à 9 du nombre maximum de membres du Conseil de surveillance. Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée fin mai à chacun des associés.

Société de gestion



## L'essentiel au 31/03/2018

**15 802 associés**  
**3 665 382 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION : 210,00 €**

**VALEUR DE RÉALISATION 2017**

**684 865 801 € (189,38 €/part)**  
(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

**CAPITALISATION**

**769 730 220 € au prix de souscription**

**DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2018**  
**7,86 €**

**TAUX DE DISTRIBUTION  
SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)  
PRÉVISIONNEL 2018**

**3,74%**

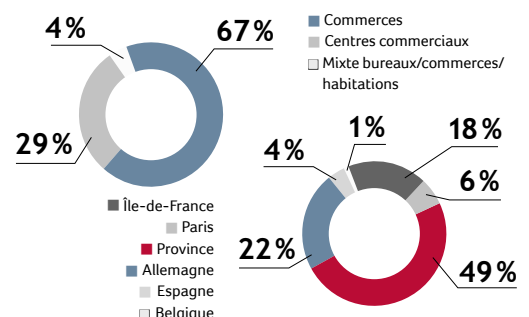
(Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols, et après imposition belge)

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**95,29% (trimestriel)**

**PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)**

Actifs immobiliers détenus en direct : **59%**

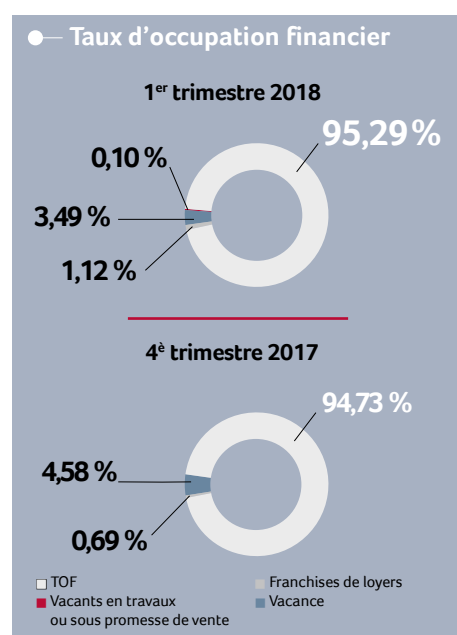
Actifs immobiliers détenus indirectement : **41%**



## Évolution du capital

	Au 31/12/2107	1 <sup>er</sup> trimestre 2018
Nombre d'associés	15 552	15 802
Nombre de parts	3 616 390	3 665 382
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	32 993	58 238
Souscriptions compensées par des retraits	13 547	9 246
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	578 622 400	586 461 120
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	735 388 950	745 677 270

## Évolution du patrimoine



● Arbitrages - Néant

● Investissements - Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 795 m<sup>2</sup>

Nancy (54) : 80 m<sup>2</sup>  
Clermont-Ferrand (63) : 537 m<sup>2</sup>  
Lyon (69) : 58 m<sup>2</sup>  
Avignon (84) : 120 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, 1 bail portant sur 30 m<sup>2</sup> à Issy-les-Moulineaux et un autre portant sur 80 m<sup>2</sup> à Nancy ont été renouvelés. Un avenant a été signé sur 362 m<sup>2</sup> à Clamart.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-avril 2018, s'établit à 98,80%.

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

● Taux d'occupation physique

96,14%

Surface totale du patrimoine : 203 601 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 7 858 m<sup>2</sup>

◆ Libérations : 180 m<sup>2</sup>

Cannes (06) : 154 m<sup>2</sup>  
Nancy (54) : 26 m<sup>2</sup>

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.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2018
Acompte mis en paiement le	27/04/2018
Acompte par part <sup>(1)</sup>	1,98€
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	1,98€
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	1,98€

(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%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> août 2017), 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 juillet 2018.

**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 (2012-2017)	3,94 %
TRI 10 ans (2007-2017)	4,26 %

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 2017	210,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2018 (janvier à mars.)	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 (DVM)

DVM 2017	4,00 %
DVM 2018 (prévision)	3,74 %

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.



## Conditions de souscription et de retrait des parts

### — Conditions de souscription

#### Prix de la part

Valeur nominale	160,00 €
Prime d'émission	50,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>210,00 €</b>

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 celui le quel le retrait a lieu.



## Cessions 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 111,07 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2018, quel que soit le nombre de parts cédées. Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du premier trimestre 2018.



## Fiscalité

### — Déclaration des revenus 2017

AEW Ciloger vous a adressé mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01.78.40.53.00 (ou par courrier électronique contact-associes@ciloger.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

### — L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'IFI qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'Impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> 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.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation préconisée pour compléter votre déclaration fiscale est de **171,01 € par part** (124,12 € pour un non résident fiscal français).



## Fiscalité (suite)

### 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 source belge

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.

### 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.



## 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](http://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.



## 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.

ACTIPIERRE EUROPE

Société civile de placement immobilier  
à capital variable

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 ».

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8  
Service clients : 01 78 40 53 00 – [contact-associes@eu.aew.com](mailto:contact-associes@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 consultable sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

