



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2017

**SCPI**

**BULLETIN TRIMESTRIEL**

AU 30/09/2017

PRIX DE SOUSCRIPTION  
**210,00 €**

**15 488 associés**  
**3 596 944 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2016  
**511 066 203 €** - 188,87 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2016  
**593 965 651 €** - 219,51 €/part

CAPITALISATION  
**755 358 240 €**  
au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2017 : **8,40 €**

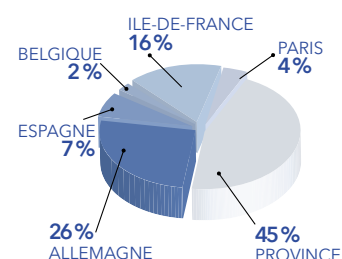
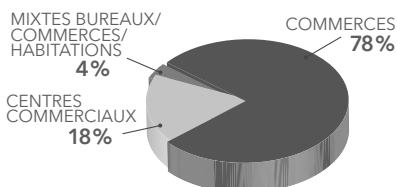
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR  
DE MARCHÉ PRÉVISIONNEL (DVM)  
2017 : **4,00 %**

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
**94,73 %** trimestriel

**PATRIMOINE % valeur vénale**

ACTIFS IMMO. DÉTENUS EN DIRECT : 69,1 %  
ACTIFS IMMO. DÉTENUS INDIRECTEMENT : 30,9 %



Société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France, avec 14 Mds€ investis au 30 septembre, est en baisse de -31 % comparativement à la même période de 2016, principalement causée par un manque de produits, tant de bureaux que de commerces, mis sur le marché.

En commerce, malgré une baisse significative sur 9 mois, le volume d'investissement devrait rester à un niveau élevé, autour de 4 Mds€ engagés. La compression des taux de rendement se poursuit, le taux « prime » des commerces de pied d'immeuble atteint un plancher à 2,75 %.

En Allemagne, le dynamisme de l'économie a un impact positif sur le marché des commerces, avec un taux d'emploi record et des revenus à la hausse favorisant la demande. Les actifs de commerce en périphérie sont la catégorie la plus active en termes de volumes d'investissement. En Espagne, la demande est soutenue, notamment par le dynamisme des enseignes de mode espagnoles mais également internationales. Les principales artères restent très prisées.

En Belgique, le niveau de confiance des consommateurs semble repartir à la hausse, soutenu par la reprise graduelle de l'activité économique. Les loyers des meilleurs emplacements restent stables.

Les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont augmenté de 35 % au cours des neuf premiers mois de l'année 2017, représentant un montant net de souscriptions de 187,1 M€. Dans un souci d'améliorer l'adéquation entre les fonds collectés et les opportunités pour acquérir rapidement des actifs de qualité, outre le différé de jouissance des nouvelles parts souscrites à compter du 1<sup>er</sup> août 2017 qui a été porté de cinq à sept mois, des actions visant à limiter la collecte ont été entreprises auprès des réseaux distributeurs.

Parallèlement, afin de pouvoir continuer à développer votre SCPI à travers une plus grande diversification des opérations immobilières, un nouvel investissement en zone euro a été réalisé au cours du trimestre. ACTIPIERRE EUROPE a ainsi finalisé l'acquisition de la moitié d'une société dédiée (SCI) regroupant des actifs de commerces situés en Allemagne. L'autre moitié de la SCI est détenue par un fonds grand public à la stratégie d'investissement comparable à celle d'ACTIPIERRE EUROPE et également géré par AEW Ciloger.

D'une valeur avoisinant 162 M€, dont une quote-part de 80,9 M€ pour votre SCPI, ce portefeuille comporte 16 actifs de commerces « prime » répartis essentiellement dans les centres de villes moyennes du sud et de l'ouest de l'Allemagne. Il totalise une surface de vente totale de 47800m<sup>2</sup> orientée principalement vers l'équipement de la personne, avec des enseignes nationales ou internationales telles que H&M, Rossmann, C&A ou Rewe. Acquis en pleine propriété, ces actifs comprennent, comme souvent en Allemagne, une petite part de bureaux ou de logements en étages. Une seconde tranche de 4 actifs similaires sera acquise au 4<sup>ème</sup> trimestre pour un montant total de 25,6 M€, dont la moitié pour votre SCPI.

Toujours en association avec un fonds grand public géré par AEW Ciloger, ACTIPIERRE EUROPE a réalisé un autre investissement indirect en finalisant l'acquisition d'un magasin situé sur la place principale du centre-ville de Montpellier et loué à l'enseigne Monoprix. D'un montant total de 19,4 M€, dont une quote-part de 9,7 M€ pour votre SCPI, cet investissement s'inscrit dans la continuité de celui réalisé en décembre 2016 qui portait sur 9 magasins à l'enseigne Monoprix.

Ainsi, au 30 septembre 2017, ACTIPIERRE EUROPE dispose d'un solde à investir de l'ordre de 140 M€. Les investissements en cours, en France et en zone Euro, devraient permettre un léger surinvestissement en fin d'année.

Le revenu brut courant distribué au titre du troisième trimestre est resté inchangé par rapport aux trimestres précédents. Ce niveau courant de distribution devrait être maintenu au dernier trimestre, soit un objectif de distribution annuelle de 8,40 € par part.

Sur la base du prix de souscription actuel, le taux de distribution 2017 s'établira à 4 % (sans intégrer l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols, et après imposition des revenus fonciers belges).

Enfin, nous vous rappelons que AEW Ciloger a quitté l'immeuble du 43 avenue de la Grande Armée. **Aussi, nous vous remercions d'adresser désormais toute votre correspondance à l'adresse postale suivante : AEW Ciloger - 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.**

Les numéros de téléphone de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés et notre standard continue de vous accueillir au 01 78 40 53 00.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## ★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	3 <sup>ème</sup> trimestre 2017
Nombre d'associés	12 438	13 555	14 884	<b>15 488</b>
Nombre de parts	2 705 883	3 109 697	3 371 368	<b>3 596 944</b>
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	-	411 120	273 450	<b>235 774</b>
Souscriptions compensées par des retraits	-	7 306	11 779	<b>10 198</b>
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	<b>0</b>
Capital social en euros	432 941 280	497 551 520	539 418 880	<b>575 511 040</b>
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	544 182 480	628 983 420	683 934 330	<b>731 305 290</b>

## ★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

**Arbitrages :** - **Investissements :** - Participation de 50% dans une SCI  
 1 magasin à Montpellier (34) loué à l'enseigne Monoprix : 1 570 m<sup>2</sup> - 9,7 M€ (26/09/2017)  
 - Participation de 50% dans une SCI  
 16 actifs de commerce en Allemagne : 23 906 m<sup>2</sup> - 80,9 M€ (01/08/2017)

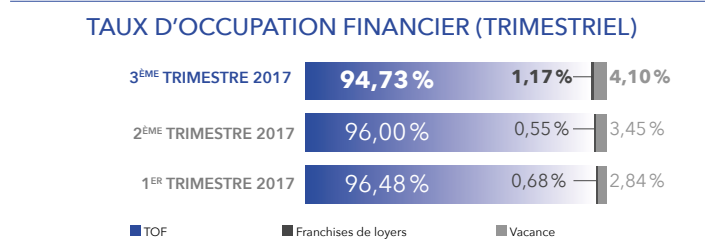
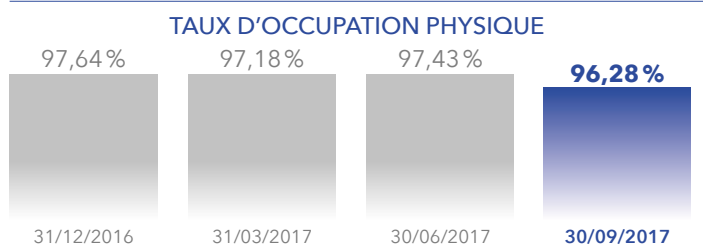
### Mouvements locatifs

Locations : 673 m <sup>2</sup>	Libérations : 1 623 m <sup>2</sup>
Montpellier (34) : 673 m <sup>2</sup>	Montpellier (34) : 673 m <sup>2</sup> Lyon (69) : 58 m <sup>2</sup> Avignon (84) : 120 m <sup>2</sup>
	Sainte-Geneviève-des-Bois : 651 m <sup>2</sup> Iéna (Allemagne) : 121 m <sup>2</sup>

Superficie du patrimoine : 187 359 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 6 970 m<sup>2</sup>

Le taux d'encaissement des loyers du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, calculé mi-octobre, s'établit à 97,39%.

### Taux d'occupation



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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

## ★ REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	21/04/2017	2,10 €	2,10 €	2,10 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	20/07/2017	2,10 €	2,10 €	2,10 €
<b>3<sup>ème</sup> trimestre 2017</b>	<b>20/10/2017</b>	<b>2,10 €</b>	<b>2,10 €</b>	<b>2,10 €</b>

<sup>(1)</sup> Le montant de l'impôt sur les revenus fonciers belges est déduit des acomptes versés aux associés.

<sup>(2)</sup> Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

<sup>(3)</sup> Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> juillet 2017 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> mars 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 entre le 22 et le 26 janvier 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 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.**

# BULLETIN TRIMESTRIEL

## ★ INDICATEURS DE PERFORMANCES

### Taux de rentabilité interne (TRI)

TRI 5 ans (2011-2016)	4,60%
-----------------------	-------

Le TRI d'ACTIPIERRE EUROPE doit s'apprécier en tenant compte de la création récente de la SCPI, les premiers investissements ayant été réalisés à partir de décembre 2008.

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2016	208,79 €
Prix acquéreur moyen de la part 2017 (janvier à sept.)	210,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,58%

Le prix acquéreur moyen d'une année n correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés au titre de l'année n sur le marché primaire, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

### Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

DVM 2016	4,31%
----------	-------

Le taux DVM se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (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 n.

## ★ VIE SOCIALE

### Conseil de surveillance

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2017, huit membres du Conseil de surveillance ont été élus. A l'occasion de la première réunion

Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols.

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, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

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).

DVM 2017	4,00% (prévision)
----------	-------------------

Concernant ACTIPIERRE EUROPE, ce taux n'intègre pas le crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé. En revanche, il intègre l'imposition des revenus fonciers belges.

de ce nouveau conseil, le 12 octobre, les conseillers ont réélu M. Yves CHAZELLE en qualité de Président du Conseil de surveillance et M. Lambert GARNOTEL en qualité de Vice-président.

## ★ CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

### Conditions de souscription

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 (5<sup>ème</sup> mois jusqu'au 31 juillet).**

### 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

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

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.

## ★ CESSIION 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 109,97 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2017, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le 3<sup>ème</sup> trimestre, 203 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 38 793 €.



## ★ FISCALITÉ

### Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 24%. Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer.

Toutefois, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24% (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire. Par ailleurs, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de AEW Ciloger avant le 30 novembre 2017 pour l'année fiscale 2018. Un modèle de demande est disponible auprès de AEW Ciloger ou sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, AEW Ciloger procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5%.

### 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 sources 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 « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés d'ACTIPIERRE EUROPE en « client non professionnel ». La politique relative à la directive

européenne « MIF » 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 souscriptions de AEW Ciloger :

Une fiche « Connaissance du client » : ce questionnaire, établi en application de la directive MIF précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements.

Une fiche « Attestation d'origine des fonds » : ce questionnaire a pour objet

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.

## POUR TOUS RENSEIGNEMENTS : M. Didier DEGRAEVE

AEW Ciloger - Tél : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04 - [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 PARIS Cedex 8 - 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.

AEW Ciloger a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007. Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.