



ANALYSE : 1^{ER} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2017

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 31/12/2017

PRIX DE SOUSCRIPTION
210,00 €

15 552 associés
3 616 390 parts

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

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

CAPITALISATION
759 441 900 €
au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE 2017 :
8,40 €

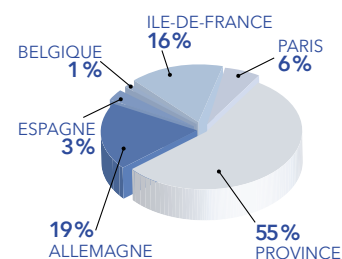
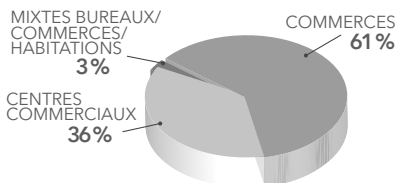
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR
DE MARCHÉ (DVM) 2017 : **4,00%**

(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 : 60%
ACTIFS IMMO. DÉTENUS INDIRECTEMENT : 40%



Société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter pour 2018 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3%), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36% du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.

Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23% par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. D'une manière générale, les taux de rendements des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25% pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5% pour les centres commerciaux et 4,25% pour les parcs d'activités commerciales.

Le contexte économique reste favorable au marché des commerces avec une reprise économique durable basée sur des taux d'intérêts bas. Après 1,9% de croissance sur l'année 2017, l'acquis de croissance mi-2018 s'établirait à 1,7%. Les valeurs locatives des meilleurs actifs sont stables pour les petites surfaces de centre-ville qui demeurent des cibles de développement pour les enseignes. Elles devraient baisser à terme pour les localisations secondaires.

Les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont augmenté de 35% au cours de l'année 2017, représentant un montant net de souscriptions de 191,2 M€.

Durant le 4^{ème} trimestre, votre SCPI a poursuivi la diversification de ses opérations immobilières. Ainsi, 5 investissements ont été concrétisés pour un montant total approchant 111 M€.

- Un commerce en pied d'immeuble à Rouen (76). Situé dans une rue piétonnière du centre-ville, l'actif est loué à une enseigne nationale de décoration et d'ameublement. Il a été négocié pour un montant de 3,7 M€.
- ACTIPIERRE EUROPE a finalisé l'acquisition de la moitié de deux sociétés dédiées (SCI) regroupant les trois-quarts de la surface du centre commercial Saint-Sébastien à Nancy (54). L'autre moitié est détenue par un fonds grand public également géré par AEW Ciloger. Cet actif commercial de référence de la région a été acquis pour un prix avoisinant 174 M€, dont une quote-part de 87 M€ pour votre SCPI. Ouvert en 1976 dans le cœur du centre-ville commerçant, il développe 24 000 m² et compte 105 boutiques et restaurants, dont Monoprix, Intersport, C&A et Sephora.

- Deux actifs de commerces « prime » en Allemagne, qui viennent compléter le portefeuille de 16 actifs acquis en août 2017. Cette seconde tranche, tout comme la première, a été finalisée sous la forme d'une société dédiée (SCI) dans laquelle ACTIPIERRE EUROPE en détient la moitié, soit un investissement de 8,3 M€ pour votre SCPI. Deux autres commerces seront décaissés au cours du 1^{er} trimestre 2018, soit une quote-part de 16 M€ pour votre SCPI, ce qui clôturera l'acquisition de ce portefeuille de 20 actifs.

- Un commerce en pied d'immeuble à Bordeaux (33). Bénéficiant d'une excellente visibilité d'angle dans l'un des principaux axes commerçants de la ville, l'actif est loué à une enseigne de bijouterie à forte renommée. L'acquisition a été négociée pour un montant total de 2,3 M€.

- Un portefeuille de 9 commerces en pieds d'immeubles situés dans 5 rues commerçantes parisiennes et de bonnes villes de 1^{ère} couronne. L'acquisition a été négociée pour 7,3 M€.

Au total, sur l'année 2017, ACTIPIERRE EUROPE a investi 221 M€ en France et en Allemagne. Au 31 décembre 2017, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 150 sites différents, totalisant 200 000 m², et compte 441 locataires. L'expertise immobilière réalisée à cette même date valorise le patrimoine, détenu directement et indirectement par l'intermédiaire de SCI, à 706 M€, en progression de 2% à périmètre constant.

Le revenu brut courant distribué au titre du 4^{ème} trimestre, soit 2,10 € par part, est resté inchangé par rapport aux trois trimestres précédents, soit une distribution annuelle de 8,40 € par part.

Pour 2017, dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution d'ACTIPIERRE EUROPE est estimé, selon votre situation fiscale personnelle et utilisation des éventuels crédits d'impôts de sources étrangères, entre 4,00% et 4,10%.

L'objectif de taux de distribution 2018 est estimé entre 3,8% et 3,90% (selon la situation fiscale personnelle) à prix de souscription inchangé.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2016	1 ^{er} trimestre 2017	2 ^{ème} trimestre 2017	3 ^{ème} trimestre 2017	4 ^{ème} trimestre 2017
Nombre d'associés	12 438	13 555	14 884	15 488	15 552
Nombre de parts	2 705 883	3 109 697	3 371 368	3 596 944	3 616 390
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	-	411 120	273 450	235 774	32 993
Souscriptions compensées par des retraits	-	7 306	11 779	10 198	13 547
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	0
Capital social en euros	432 941 280	497 551 520	539 418 880	575 511 040	578 622 400
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	544 182 480	628 983 420	683 934 330	731 305 290	735 388 950

★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages : -

Investissements :

- Rouen (76) : rue aux Ours / rue de la Champmeslé
1 commerce en pied d'immeuble : 544 m² - **3,7 M€** (10/10/2017)
- Participation de 50% dans une SCI
Centre commercial Saint-Sébastien à Nancy (54) :
place Charles de Gaulle : 7 102 m² - **87 M€** (29/11/2017)
- Participation de 50% dans une SCI
2 actifs de commerce en Allemagne : 3 157 m² - **8,3 M€** (01/11/2017)

- Bordeaux (33) : 72, rue de la Porte Dijeaux
1 commerce en pied d'immeuble : 66 m² - **4,9 M€** (03/10/2017)
- Portefeuille de 9 commerces pieds d'immeubles Paris/Ile-de-France
Paris (4^{ème} et 14^{ème}), Vincennes (94), Boulogne-Billancourt (92), Issy-les-Moulineaux (92) : 802 m² - **7,3 M€** (27/12/2017)

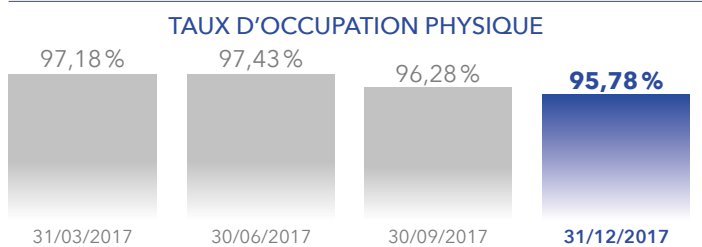
Mouvements locatifs

Locations : 10 m ²	Libérations : 299 m ²
Cherbourg (50) : 10 m ²	Nîmes (30) : 298 m ² Cherbourg (50) : 1 m ²

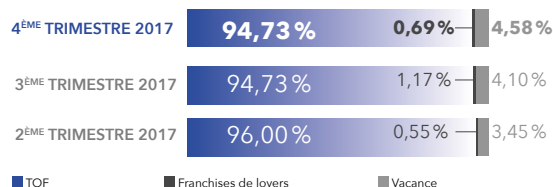
Superficie du patrimoine : 200 149 m² - Surfaces vacantes : 8 446 m²

Par ailleurs, un bail portant sur 201 m² à Cherbourg a été renouvelé. Le taux d'encaissement des loyers du 4^{ème} trimestre 2017, calculé mi-janvier 2018, s'établit à 96,89%.

Taux d'occupation



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TRIMESTRIEL)



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 exclure 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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2017	21/04/2017	2,10 €	2,10 €	2,10 €
2 ^{ème} trimestre 2017	20/07/2017	2,10 €	2,10 €	2,10 €
3 ^{ème} trimestre 2017	20/10/2017	2,10 €	2,10 €	2,10 €
4^{ème} trimestre 2017	22/01/2018	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 15,5%.

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 2017 (souscription effectuée avant le 1^{er} juin 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 avril 2018.

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.

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	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.

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%
----------	-------

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.

★ 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

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^{er} août 2017 portent jouissance à compter du premier jour du septième mois qui suit celui de la souscription (5^{ème} 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^{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

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

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 lequel 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 111,07 euros TTC au 1^{er} janvier 2018, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le 4^{ème} trimestre, 344 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 72 240 €.



★ FISCALITÉ

Déclaration des revenus 2017 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale: imprimé fiscal unique, annexe explicative. L'Impôt sur la Fortune Immobilière (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^{er} janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} 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 à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

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 souscrits pour l'acquisition de parts d'ACTIPIERRE EUROPE.

★ AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS II » (MIF II)

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 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 souscriptions de AEW Ciloger :

- Une fiche « Connaissance du client » : 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.
- 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

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 PARIS Cedex 8 - Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS