

SCPI ACTIPIERRE EUROPE

SCPI DE MURS DE MAGASINS - ZONE EURO



RAPPORT ANNUUEL

EXERCICE
2018

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Président

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ACTIPIERRE EUROPE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Monsieur Yves CHAZELLE

Vice-président

- Monsieur Lambert GARNOTEL

Membres du conseil

- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Thierry DELEUZE
- Monsieur Éric FREUDENREICH
- Monsieur Serge VENDRAMINI
- Monsieur Thierry VIAROUGE
- SCI ADH, représentée par Monsieur Alain D'HOKERS

COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Titulaire** : KPMG SA,
représentée par Monsieur Pascal LAGAND
- **Suppléant** : SALUSTRO REYDEL

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE Valuation

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	1
RAPPORT DE GESTION	
Les données essentielles	3
Le patrimoine immobilier	4
Les résultats et la distribution	12
Le marché des parts	13
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	26
Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM	27
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger	28
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	29
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	32
Le rapport spécial	34
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 4 JUIN 2019	
Ordres du jour	36
Les résolutions	36



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE EUROPE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2018.

- Dynamisés par un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise en France dépassent légèrement 31 milliards d'euros en 2018 (+12% par rapport à 2017), et enregistrent un nouveau record historique. La part des investisseurs étrangers dans l'activité d'investissement est en augmentation en 2018, avec près de 45% des volumes totaux. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la majorité des investissements.

Le contexte économique relativement favorable en 2018, la prime de risque offerte par l'immobilier par rapport aux rendements obligataires et l'afflux de capitaux ont contribué à soutenir l'activité en investissement immobilier.

Les taux de rendement immobiliers sont restés globalement stables, confirmant une tendance annuelle : 2,75%-5,75% pour les commerces en pieds d'immeuble, 3,50-6,50% pour les centres commerciaux et 4,25%-9,00% pour les retraits parks en France.

- Dans un contexte de compétition accrue des commerces en France, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins physiques devraient rester stables avec une polarisation grandissante entre localisations.

Pour préserver ou renforcer l'attrait du commerce dans les petites et moyennes métropoles, des politiques favorables au commerce sont mises en place par les autorités publiques tant au niveau local qu'au niveau national, telles que le plan « Action Cœur de Ville ».

Du côté des enseignes, l'adaptation passe par l'implémentation d'une stratégie omnicanal, fondée sur la combinaison de points de ventes physiques et d'outils digitaux pour accompagner la montée en puissance du e-commerce.

En termes d'offre commerciale, des secteurs en progression comme les loisirs, la restauration, le sport, le bien-être et le bio prennent le pas sur des secteurs traditionnellement phares mais en perte de vitesse, comme le prêt-à-porter.

- L'économie allemande a terminé l'année 2018 en contraction, avec une progression du PIB de 1,4%, après une croissance de 2,5% en 2017 (croissance nulle au 4^{ème} trimestre 2018 et un recul de 0,2% au 3^{ème} trimestre 2018). La projection pour 2019 est de 1,4%.

Le dynamisme de la consommation des ménages a permis d'échapper à la récession. La demande interne est soutenue par des indicateurs encourageants comme la progression mensuelle des ventes au détail au mois de novembre, les créations d'emplois et une hausse de revenus de près de 2,5% en 2018.

L'inflation devrait également ralentir en 2019 à 1,7% (contre 1,9% en 2018) ce qui devrait produire un effet positif sur le revenu réel des ménages.

Les valeurs locatives des sites commerciaux sont restées globalement stables d'un trimestre à l'autre à fin 2018.

De même, les estimations de taux de rendement restent dans une fourchette de 2,60% à Munich et 3,10% à Berlin en commerces de pied d'immeuble et à 3,80% pour les centres commerciaux les mieux localisés au niveau national.

- En Belgique, la demande interne reste solide en fin d'année 2018. La croissance de la consommation privée devrait passer de 0,9% en 2018 à 1,4% en 2019.

Les valeurs locatives « prime » des commerces de pieds d'immeuble à Bruxelles sont en baisse sur un an, reflétant une adaptation aux nouveaux modes de consommations liés au commerce en ligne, mais aussi au report de l'offre commerciale vers des artères secondaires du fait des travaux de rénovation en centre-ville.

Les taux de rendement pour le commerce de centre-ville à Bruxelles sont stables au T4 2018, à 3,25%, comme les taux de rendement prime des centres commerciaux à 4,00%.

- En Espagne, la croissance économique s'est accélérée au 4^{ème} trimestre 2018, dans une tendance inverse à celle de la zone euro. Après une progression du PIB de 2,5% en rythme annuel en 2018, les prévisions tablent sur une croissance annuelle de 2,3% en 2019.

Si la hausse des salaires et une inflation plus faible devraient continuer de soutenir le revenu réel des ménages, le ralentissement des créations d'emplois et le taux d'épargne relativement bas peuvent constituer des facteurs de ralentissement de la consommation à terme.

Les taux de rendement prime en commerce de pieds d'immeuble se sont rejoints au T4 2018 à Madrid et Barcelone pour se positionner à 3,25%. Les taux de rendement prime des centres commerciaux sont restés stables à 4,50%.

- Un pessimisme excessif entoure l'investissement en commerce, véhiculant l'idée que les sites de périphérie tuent systématiquement les centres-villes, tout comme internet tue le commerce physique.

Or le magasin reste le pivot de la chaîne de distribution, car ce que veulent les consommateurs, c'est une combinaison pertinente entre internet et le magasin. Ce dernier doit être proche, pratique, proposer du choix et des nouveautés en permanence, et des services adaptés et personnalisés. Magasin et vente en ligne se complètent et se renforcent mutuellement lorsqu'ils s'appuient efficacement l'un sur l'autre. Bien des enseignes historiques ou plus récentes en font la démonstration.

Par ailleurs, les raisons de la désaffection de certains centres-villes ne tiennent pas toujours, loin s'en faut, à la concurrence des sites de périphérie, mais plutôt à l'accessibilité difficile en voiture, au manque/cherté des parkings, à la perte de pouvoir d'achat des habitants, à l'offre de commerce inadaptée à la clientèle, à des logements inappropriés (les habitants délaissent le quartier), à des services publics qui disparaissent...

Partout en France des sites commerciaux restent attractifs, prospères, et certains recèlent encore beaucoup de potentiel. Aucune forme de distribution (pieds d'immeuble, parcs d'activité commerciale, centre commerciaux...) n'est en elle-même en déclin, et tous les centres-villes de villes moyennes de province ne sont pas en perte de vitesse, à condition de se conformer aux attentes de la clientèle.

Dans ce contexte, les équipes d'AEW Ciloger adaptent leur stratégie d'investissement et de gestion :

- À l'investissement, si la localisation reste fondamentale, l'œil se porte sur la pertinence des sites et des enseignes : le client, son attente de praticité, de nouveauté et de différenciation doit être au cœur de leur stratégie. Quant à la diversification en terme de marchés, formats/concepts et enseignes elle reste plus que jamais de mise.
- Les opportunités/menaces sont analysées régulièrement sur l'ensemble du patrimoine. Si les sites en perte de vitesse et pour lesquels aucun remède n'est décelé sont progressivement arbitrés, nous restons aussi à l'écoute des projets des collectivités locales, par exemple pour repenser leurs entrées de ville ou leur centre-ville, quitte à en être parfois les acteurs.
- Le renouvellement des locataires n'est pas systématiquement perçu comme une mauvaise nouvelle, mais parfois accompagné, et nous sommes à l'écoute du besoin de souplesse des enseignes pour faire évoluer leurs concepts, dès lors que leurs projets sont porteurs d'un regain d'attractivité commerciale pour elles-mêmes et pour le site.

En bref, notre gestion évolue en souplesse et en agilité.

• Les points marquants concernant ACTIPIERRE EUROPE sont les suivants :

- Dans le cadre d'une collecte maîtrisée, les capitaux collectés ont augmenté de 27,4 M€ en 2018, en retrait de 86% par rapport à 2017. Au 31 décembre 2018, le capital social de la SCPI est de 599 519 200 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.
- Au cours de l'année 2018, en liaison avec les souscriptions réalisées et les facultés d'emprunt autorisées par l'Assemblée générale, 8 investissements de qualité représentant 21 actifs de commerces sur 18 sites en France et en Allemagne ont été concrétisés pour un montant total avoisinant 71 M€.
- Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis, et seront amplifiés en 2019.
- À la clôture de l'exercice ACTIPIERRE EUROPE présente un surinvestissement de 8,75 M€.
- Le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE est ainsi réparti sur 155 sites de murs de commerces pour une superficie de 223 600 m². D'une valeur vénale (valeur d'expertise hors droits) de 722,7 M€, il est localisé à 72% en France et à 28% en zone euro (Allemagne, Espagne et Belgique). SCPI précurseur de l'investissement en Allemagne, ACTIPIERRE EUROPE est présent sur ce marché depuis 2008.
- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 3% à périmètre constant. En tenant compte des investissements réalisés durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine, dont 55% a été acquis durant ces trois dernières années, est supérieure de 6% à son prix de revient. Depuis la fin de l'année 2014, la taille du patrimoine a été multipliée par près de trois en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de

long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

- Le taux d'occupation financier moyen se maintient à un niveau satisfaisant, à 95,64%, les contributions aux loyers étant fournies à 85% par des enseignes nationales ou internationales.
- L'année a été très active en matière de gestion locative de votre patrimoine, avec 37 relocations et 14 renouvellements, notamment sur le site de Saint-Ouen pour près de 2 000 m².
- Parmi les enjeux importants de 2019 et des années suivantes figure l'anticipation et l'accompagnement de la mutation en cours des centres commerciaux. Cela nécessitera la réduction de la part des enseignes de prêt à porter et montée des activités de services et de restauration notamment, le développement des synergies entre distribution physique et dématérialisée ou le développement des outils de suivi des attentes des clients.
- Le résultat d'ACTIPIERRE EUROPE a progressé de 23% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 28 190 686 €. Cette progression est à corréliser avec celle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement qui ont augmenté de 8% en prix de revient d'un exercice à l'autre. Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2018, le montant distribué en 2018 s'élève à 7,56 €, en contraction de 10% par rapport à 2017, affecté notamment par un provisionnement de précaution pour un sinistre sur un local commercial. Toutefois, parallèlement, le report à nouveau (réserves) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale a été porté de 169 K€ à 1 121 K€, pour représenter en fin d'exercice 0,5 mois de distribution (0,1 mois fin 2017).
- Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2018 (distribution 2018/prix acheteur moyen 2018) s'établit à 3,61% après imposition à la source des revenus des actifs belges (et avant utilisation d'un éventuel crédit d'impôt sur les revenus de sources allemande et espagnole).
- Sur une plus longue période, le taux de rentabilité interne (TRI) intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2018. Il s'établit à 3,80% sur 5 ans et 4,67% sur 10 ans, mais doit être apprécié en tenant compte de la création relativement récente de la SCPI, les premiers investissements ayant été réalisés en 2008.

Enfin, dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire, il vous est proposé d'autoriser la Société de Gestion à modifier la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information de la SCPI, sous la condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, afin :

- qu'elle couvre expressément l'acquisition de tous types d'actifs immobiliers à titre de diversification, dans la limite de 20 % de la valeur du patrimoine ;
- de supprimer la limitation actuelle à hauteur de 40% des capitaux collectés pour les investissements situés hors de France en zone euro et donc de permettre à la SCPI de réaliser des acquisitions sans restrictions en France et en zone euro exclusivement.

Aussi, nous vous proposons à la onzième résolution de l'Assemblée générale, en accord avec votre Conseil de surveillance, de modifier en ce sens l'article 3 « Politique d'investissement » de l'Introduction de la note d'information d'ACTIPIERRE EUROPE.

Si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux Assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à votre convocation à l'Assemblée générale.

Isabelle Rossignol
Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2018

CHIFFRES CLÉS

Date de création 2007	Capitaux collectés 762 816 000 €
Terme statutaire 2057	Prix de souscription de la part 210 €
Nombre d'associés 16 165	Capitalisation au prix de souscription 786 868 950 €
Nombre de parts 3 746 995	Valeur de retrait de la part 191,10 €
Capital social 599 519 200 €	Parts en attente de retrait Néant
Capitaux propres 673 582 328 €	

PATRIMOINE

Nombre de sites 155	Surface 223 608 m ²
Nombre de baux 486 (dont 309 en France)	
Taux moyen annuel d'occupation financier 95,64%	Taux moyen annuel d'occupation physique 96,83%
Taux d'occupation financier 4 ^{ème} trimestre 2018 96,16%	Taux d'occupation physique au 31/12/18 97,67%

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2018	37 120 955 €
- dont loyers :	23 071 865 €
- dont produits des participations contrôlées	10 255 861 €
Résultat de l'exercice (calculé sur un nombre de parts corrigé)	28 190 686 € soit 7,81 € par part
Revenu distribué (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2018)	27 241 711 € soit 7,56 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne 5 ans (2013-2018)	3,80%*
Taux de rentabilité interne 10 ans (2008-2018)	4,67%*
Taux de distribution/valeur de marché 2018 (après imposition des revenus fonciers belges)	3,60%*
Taux de distribution/valeur de marché 2018 (avant imposition des revenus fonciers belges)	3,61%*
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Commerces	4,48%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	4,35%
Variation du prix acquéreur moyen	0,00%
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Commerces	0,09%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	0,82%

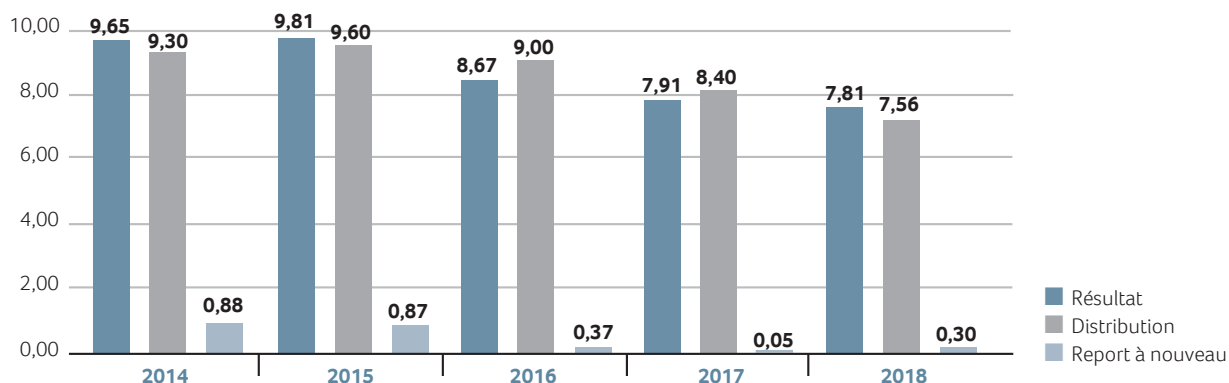
* Hors éventuel crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols.

VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	Global	Par part	Variation 2018/2017
Valeur comptable	673 582 328 €	179,77 €	0,00%
Valeur vénale / expertise	722 675 585 €	192,87 €	4,85%
Valeur de réalisation	715 312 261 €	190,90 €	0,80%
Valeur de reconstitution	835 508 051 €	222,98 €	1,13%

REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



LE PATRIMOINE IMMOBILIER



LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

ACTIPIERRE EUROPE permet aux associés d'avoir accès à l'investissement dans l'immobilier commercial, diversifié sur le plan économique et géographique, pour un montant inférieur à un investissement en direct, tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : mutualisation du risque locatif et patrimonial et absence de préoccupations de gestion notamment.

ACTIPIERRE EUROPE investit, de manière directe ou indirecte, ses capitaux dans des immeubles à usage de commerce :

- de toutes catégories : pied d'immeuble, galerie commerciale, *retail park*, ... En règle générale, les immeubles seront acquis avec un ou plusieurs locataires en place. Toutefois, en fonction des opportunités, des immeubles pourront être acquis en état futur d'achèvement.
- présentant, à titre accessoire, et dans la limite de 10% de la valeur du patrimoine, une partie de bureaux et de logements située dans ces commerces.

Les investissements, majoritairement situés en France au regard des capitaux collectés, privilégient la sécurité patrimoniale et la récurrence des revenus.

Les investissements situés hors de France, exclusivement dans la zone Euro, sont limités à 40% des capitaux collectés. Pour permettre à ACTIPIERRE EUROPE de saisir les opportunités de ces marchés, la société de gestion s'appuie sur AEW, l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers, qui compte notamment en Europe plus de 300 collaborateurs répartis dans 10 bureaux.

En outre, il est possible à ACTIPIERRE EUROPE de détenir :

- des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Par ailleurs, L'Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2015 a autorisé la société de gestion à utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale.

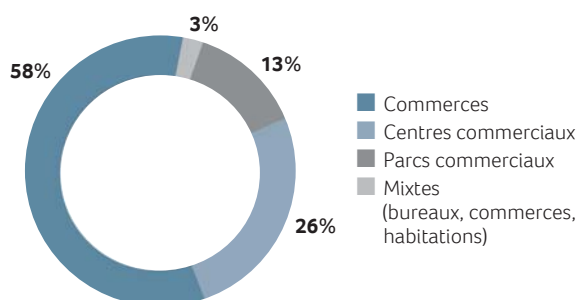
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE est réparti sur 155 sites pour une superficie de 223 608 m². En valeur vénale (valeur d'expertise hors droits), le patrimoine est localisé à 72% en France et à 28% en zone euro (Allemagne, Espagne et Belgique). SCPI précurseur de l'investissement en Allemagne, ACTIPIERRE EUROPE est présent sur ce marché depuis 2008.

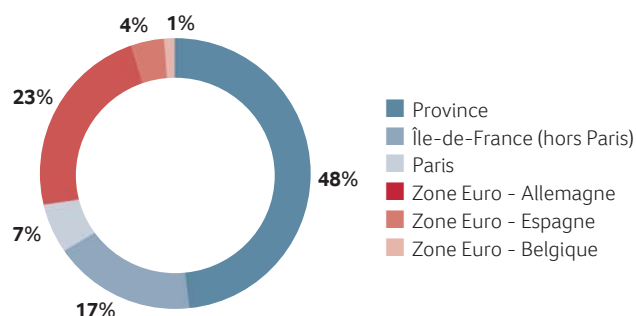
Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 97% et d'immeubles mixtes (commerces/bureaux/habitations) à hauteur de 3%. ACTIPIERRE EUROPE détient des immeubles en direct (56%) et cinq immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 44%).

Conformément aux dispositions de la note d'information, les prix de revient des investissements situés hors de France représentent moins de 40% des capitaux collectés (25%).

Répartition économique du patrimoine (en valeur vénale)



Répartition géographique du patrimoine (en valeur vénale)



L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2018, en liaison avec les souscriptions réalisées, 8 investissements de qualité représentant 21 actifs de commerces sur 18 sites en France et en Allemagne ont été concrétisés pour un montant total avoisinant 71 M€. Depuis la fin de l'année 2014, la taille du patrimoine a été multipliée par près de trois en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et localitatifs. À la clôture de l'exercice ACTIPIERRE EUROPE présente un surinvestissement de 8,75 M€.

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants :

Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)

Exercices	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2014	-	85,91	-0,29
2015	-	70,25	-0,85
2016	0,61	120,36	57,68
2017	0,95	206,08	19,18
2018	2,38	70,72	-8,75
Total	3,94	553,32	

LES CESSIONS DE L'EXERCICE

La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2018.

Ils concernent des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, de la détention en copropriété ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires. Les entreprises bénéficiant de conditions de financement attractives la vente de locaux vacants à des utilisateurs est également privilégiée pour optimiser les prix de cession.

En tout état de cause, cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de poursuivre cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de trois boutiques, dont deux vacantes, pour un prix de vente total de 2,38 M€, supérieur de 25% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2017).

Brest (29) : 26, rue Algésiras

Ce local commercial, acquis en 2013, a été cédé le 11 avril 2018 pour un prix de 480 000 € supérieur de 5% à la valeur d'expertise du 31 décembre 2017. Cet actif était vacant depuis 2016 et ne présentait pas, en l'état, des perspectives locatives favorables.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 48 641€ par rapport au prix de revient (+11%), après imputation d'une commission d'arbitrage de 2 400 €.

Meyzieu (69) : 2, rue du 24 avril 1915

Cette boutique, acquise en 2010 au sein d'un portefeuille, a été cédée le 16 octobre 2018 pour un prix de 1 864 315 € supérieur de 22% à la valeur d'expertise du 31 décembre 2017.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 140 797 € par rapport au prix de revient (+ 8%), après imputation d'une commission d'arbitrage de 9 322 €.

Clermont-Ferrand (63) : 11, rue des Gras

Ce lot a été cédé le 23 novembre 2018 pour un prix de 38 000 €. La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 14 091 € par rapport au prix de revient (+ 73%), après imputation d'une commission d'arbitrage de 190 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value comptable nette de 203 529 € par rapport au prix de revient (+ 10%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale statutaire sur les cessions de 11 912 €.

Au 31 décembre 2018, compte tenu de ces cessions le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de - 5 443 €.

INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

En début d'année 2018, ACTIPIERRE EUROPE disposait d'un solde à investir de 19,18 M€.

AEW Ciloger souhaite investir les fonds disponibles en conservant un niveau de rigueur préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions.

Il faut par ailleurs noter qu'ACTIPIERRE EUROPE a la possibilité :

- d'acquérir des actifs en zone euro : AEW Ciloger cible actuellement essentiellement l'Allemagne, l'Espagne et la Belgique, mais n'exclut pas d'investir dans d'autres pays s'ils présentent des perspectives attrayantes et une fiscalité compatible.
- de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier localitif. Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, ces facultés ouvrent à ACTIPIERRE EUROPE la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements sont sélectionnés pour son compte. Deux investissements réalisés en 2018 en sont une parfaite première illustration.

À ce sujet, AEW Ciloger, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW Ciloger a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée et le recours éventuel à la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation de huit opérations d'investissement en France et en Allemagne.

Ils représentent 20 boutiques sur 18 sites commerciaux, pour un montant total avoisinant 71 M€ actes en mains, en adéquation avec la stratégie d'investissement, tant en termes de valorisation patrimoniale que de sécurité de revenus.

Ces acquisitions sont toutes situées dans des zones à la commercialité avérée et bénéficient de taux de rendements immobiliers cohérents dans les marchés immobiliers actuels.

Depuis la fin de l'année 2014, la taille du patrimoine a été multipliée par près de trois en valeur vénale, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

Gonfreville-L'Orcher (76) : Camp Dolent

ACTIPIERRE EUROPE a renforcé son patrimoine de locaux commerciaux de périphérie N°1 de grandes agglomérations françaises en investissant, le 4 avril 2018, dans un ensemble de trois locaux situés dans l'une des deux principales zones commerciales de l'agglomération du Havre.

Ces locaux, construits il y a moins de 10 ans, bénéficient de la proximité immédiate d'un *retail-park* régional ouvert en 2014. Ils développent une superficie totale de 1 578 m², et jouissent d'une bonne visibilité grâce à un long linéaire.

Négociés pour un montant de 3,25 M€ (soit un taux de 6% sur loyer net), ils sont loués à trois enseignes d'ameublement, dont deux à dimension nationale, dans le cadre de baux récents : So Cook, Cuir Center, CL Creazione.

Paris (75014) : 92 avenue du Général Leclerc

ACTIPIERRE EUROPE a acquis, le 4 juillet 2018, une boutique de 180 m² dans le 14^{ème} arrondissement parisien, pour un montant frais et droits inclus de 1,89 M€, soit un taux de rendement net de 4,3%.

Dans un environnement commercial dense, l'actif est loué à un acteur majeur de la revalorisation textile (Guerrisol - 60 magasins), dans le cadre d'un bail récent.

La Rochelle (17) : 14 rue de l'Hôtel de Ville

ACTIPIERRE EUROPE a acquis, le 3 août 2018, une boutique de 859 m² en pied d'immeuble, au cœur du centre-ville de La Rochelle, pour un montant frais et droits inclus de 6,32 M€, soit un taux de rendement net de 3,95%. L'actif est loué à une enseigne de prêt-à-porter internationale (Massimo Dutti), dans le cadre d'un bail récent.

Allemagne - Hochstadt

Le 1^{er} juillet 2018, par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière (SCI), ACTIPIERRE EUROPE a acquis la moitié d'un centre commercial neuf de plus de 21 000 m² à Hochstadt au nord de la Bavière, l'une des régions les plus dynamiques d'Allemagne.

L'autre moitié de la SCI est détenue par une SCPI également gérée par AEW Ciloger.

Les locaux sont loués en totalité auprès de 27 locataires dont Rewe, Netto, H&M ou New-Yorker dans le cadre de baux longs bénéficiant d'une durée d'engagement moyenne de 11,8 années.

L'acquisition a été réalisée au prix de 55,3 € (dont une quote-part de 50% pour ACTIPIERRE EUROPE) faisant ressortir un taux de rendement de 4,62%, le transfert de propriété est intervenu le 7 novembre par le paiement du solde du prix.

Paris (75008) : 266, rue du Faubourg Saint-Honoré

Le 9 novembre 2018, ACTIPIERRE EUROPE a acquis deux commerces en pieds d'immeuble au 266, rue du Faubourg Saint-Honoré, dans le 8^{ème} arrondissement parisien.

À proximité de la Place des Ternes, les deux boutiques bénéficient d'un environnement très commerçant et de qualité. Ils sont situés dans la même copropriété.

Le premier actif d'une surface de 176 m² sur 2 niveaux, est exploité par une enseigne de saladerie disposant de 15 restaurants en Ile-de-France. Le deuxième actif disposant d'une surface de vente d'environ 40 m², est loué à une enseigne spécialisée dans la vente de costumes disposant de 9 boutiques dans Paris.

Les deux actifs ont été négociés pour un montant total de 5,16 M€, soit un taux de rendement net de 3,2%.

Paris (75008) : 37, boulevard Malesherbes

Le 4 décembre 2018, ACTIPIERRE EUROPE a acquis une boutique en pied d'immeuble au 37, boulevard Malesherbes dans le 8^{ème} arrondissement parisien.

À proximité de l'Eglise Saint-Augustin, l'actif s'inscrit dans le tissu commercial de la meilleure partie du boulevard Malesherbes, au cœur du quartier central des affaires (QCA).

La boutique, d'une surface totale de 176 m² répartis sur 2 niveaux, est louée à une enseigne spécialisée dans la vente de costumes disposant de 9 boutiques dans Paris.

L'actif a été négocié pour un montant de 1,66 K€, soit un taux de rendement net de 3,8%.

Paris (75012) : 96, boulevard de Picpus

Le 4 décembre 2018, ACTIPIERRE EUROPE a acquis une boutique en pied d'immeuble à l'angle du boulevard de Picpus et de la rue du Rendez-Vous, dans le 12^{ème} arrondissement de Paris.

L'actif, d'une surface totale de 61 m², bénéficie d'une excellente visibilité en angle dans un environnement commercial dense, à proximité de la place de la Nation. Il est loué à une enseigne d'optique pour enfants.

L'actif a été négocié pour un montant de 796 K€, soit un taux de rendement net de 3,8%.

Portefeuille de 11 magasins à l'enseigne Monoprix

Le 27 décembre 2018, ACTIPIERRE EUROPE a acquis une participation de 14,29% dans la SCI PC6, détenant 11 magasins de centre-ville en région parisienne et en province à l'enseigne Monoprix, pour un montant de 24 M€.

Cette opération vient renforcer la participation qu'ACTIPIERRE EUROPE détenait dans ce portefeuille depuis 2015 pour la porter à 33,14%. Il comporte plusieurs actifs stratégiques tels que les Monoprix d'Aix-en-Provence et de Lyon Croix-Rousse. L'investissement, d'un montant global de 90 M€, a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

L'EMPLOI DES FONDS EN EUROS

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
FONDS COLLECTÉS	735 388 950	27 427 050	762 816 000
+ Plus ou moins-values sur cession d'immeubles	- 208 972	203 529	- 5 443
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 69 712 866	- 3 677 991	- 73 390 857
- Achat d'immeubles	- 349 137 693	- 17 999 933	- 367 137 627
- Titres de participation contrôlés	- 281 951 345	- 34 624 515	- 316 575 860
+ Vente d'immeubles	362 116	2 135 400	2 497 516
- Frais d'acquisition	- 18 259 849	- 2 511 903	- 20 771 752
- Divers *	2 702 698	1 110 418	3 813 116
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	19 183 039	- 27 937 946	- 8 754 908

* Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

Compte tenu de la collecte et des investissements réalisés en 2018, ACTIPIERRE EUROPE présente au 31 décembre 2018 un surinvestissement de 8 754 908 €.

L'Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2015 a autorisé la société de gestion à utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale. Cette faculté est consentie jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

En pratique, la facilité de caisse est négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

Un contrat d'ouverture de crédit a été souscrit en 2018 auprès de la Banque Palatine pour une durée de 5 ans d'un montant de 25 M€. Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,30% et la commission de non utilisation de 0,52%. Une opération de garantie de taux plafond (CAP) au taux de 0% a été conclue pour une durée de 5 ans et couvre 100% de la ligne de crédit.

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 11 736 €.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société CBRE Valuation, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 2 juin 2016, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par ACTIPIERRE EUROPE.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ACTIPIERRE EUROPE de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	364 640 111
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	316 575 860
Valeur comptable nette	681 215 971
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	722 675 585

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	364 640 111	-	-
- Provisions pour grosses réparations	- 270 320	-	-
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	316 575 860	-	-
- Autres éléments d'actifs	- 7 363 323	- 7 363 323	- 7 363 323
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		722 675 585	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			767 675 650
- Commission de souscription théorique			75 195 725
TOTAL GLOBAL	673 582 328	715 312 261	835 508 051
NOMBRE DE PARTS	3 746 995	3 746 995	3 746 995
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	179,77	190,90	222,98

La valeur de reconstitution par part à 222,98 € est supérieure de 6% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2018 (210,00 €).

L'Assemblée générale ordinaire du 24 juin 2014 a ratifié la nomination par la société de gestion de Société Générale

Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2018

	Prix de revient au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Écart Expertise / prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2017 en euros	Variation hors droits 2018/2017 en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2017 périmètre constant	Variation hors droits 2018/2017 périmètre constant
Commerces - Paris	44 471 719	46 344 000	4,21	49 808 277	36 856 000	25,74	38 064 000	36 856 000	3,28
Commerces - Ile-de-France	62 629 588	71 212 000	13,70	76 768 764	67 281 000	5,84	71 212 000	67 281 000	5,84
Commerces - Province	175 083 644	197 185 000	12,62	211 541 578	189 242 000	4,20	188 395 000	187 330 000	0,57
Commerces - Zone Euro	82 455 159	92 804 000	12,55	98 669 916	90 250 000	2,83	92 804 000	90 250 000	2,83
Total Actifs immobiliers détenus en direct	364 640 110	407 545 000	11,77	436 788 535	383 629 000	6,23	390 475 000	381 717 000	2,29
Commerces et Mixtes France	201 325 860	208 122 306	3,38	218 528 422	180 352 920	15,40	184 759 065	170 051 796	8,65
Commerces Zone Euro (Allemagne)	115 250 000	107 008 279	-7,15	112 358 693	101 236 809	5,70	79 701 165	83 884 076	-4,99
Total immobilisations financières contrôlées	316 575 860	315 130 585	-0,46	330 887 115	281 589 729	11,91	264 460 231	253 935 871	4,14
TOTAUX	681 215 970	722 675 585	6,09	767 675 650	665 218 729	8,64	654 935 231	635 652 871	3,03

Conformément à ses statuts, ACTIPIERRE EUROPE peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participation dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2018, ACTIPIERRE EUROPE détient des immeubles en direct (56% de la valeur vénale) et cinq immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 44% de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées.

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations dans des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

ACTIPIERRE EUROPE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les

résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient ACTIPIERRE EUROPE. Les SCI sont gérées et représentées par AEW Ciloger.

Ainsi, ACTIPIERRE EUROPE détient des participations à hauteur de :

- 33,14% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 6 » comprenant 11 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix ;
- 50% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 4 » comprenant 10 murs de magasins loués à l'enseigne Monoprix ;
- 50% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 5 » comprenant 18 murs de magasins et un centre commercial en Allemagne ;
- 50% dans les Sociétés Civiles Immobilières « CC NANCY I » et « CC NANCY II » détenant 75% de la surface du centre commercial Saint-Sébastien à Nancy (54) ;

Immobilisations financières contrôlées en euros

	SCI Placement Ciloger 4	SCI Placement Ciloger 5	SCI Placement Ciloger 6 (ex SIMONOP*1)	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	Totaux
Année d'acquisition	2016	2017 & 2018	2015 & 2018	2017	2017	
Pourcentage de détention	50%	50%	33,14%	50%	50%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Centre commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre commercial Nancy Saint-Sébastien	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	
Surface en m ²	20 941	37 848	16 126	8 094	3 536	86 545
Coûts d'acquisition	63 904 600	115 250 000	53 682 803	75 342 273	11 993 549	320 173 224
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	131 680 000	213 140 000	167 930 000	148 600 000	25 935 000	687 285 000
Actif net réévalué	66 450 364	107 008 279	55 476 232	73 088 197	13 107 511	315 130 585

Compte tenu des investissements de l'exercice, l'évaluation du patrimoine, **détenu directement et indirectement**, enregistre une augmentation de 9%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 8%.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus **directement** enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les investissements et les cessions de l'exercice) de 2,3%.

La progression est de 5,8% pour les actifs de commerces en région parisienne, de 3,28% pour les commerces parisiens et de 2,8% pour les commerces en zone euro (Allemagne, Belgique et Espagne).

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) progresse de 4,1% à périmètre constant.

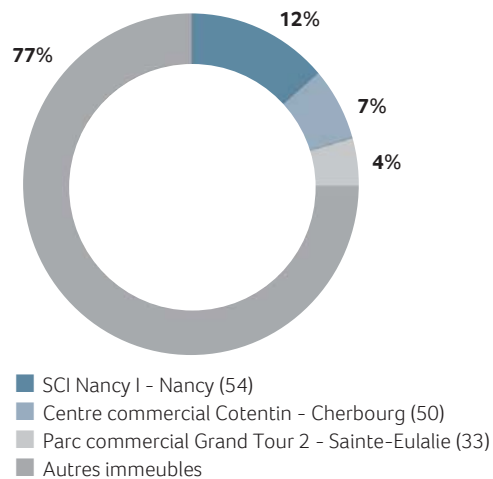
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 722,7 M€, en progression à périmètre constant de 3%.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, incluant les nouvelles acquisitions de l'année, sont respectivement supérieures de 6% et 13% à leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 3 actifs sur 155 représentent 23% de la valeur vénale du patrimoine.
- 3 actifs représentent chacun 4% ou plus de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.
- le Centre commercial Saint-Sébastien à Nancy représente 12% de la valeur vénale du patrimoine. Il est loué à une centaine de locataires.



LA GESTION IMMOBILIÈRE

La qualité du patrimoine combinée avec une gestion immobilière de proximité et d'accompagnement des locataires permettent de maintenir le taux d'occupation financier à un niveau élevé, supérieur à 95% en moyenne sur l'année. Il reflète la stratégie d'ACTIPIERRE EUROPE, fondée sur des loyers sécurisés en montant et dans la durée dans une optique de long terme.

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2017 et durant l'exercice, les produits immobiliers se sont élevés sur l'année à 37 120 955 € contre 30 214 876 € l'exercice précédent (+ 23%). Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2018, réalisées très majoritairement durant le second semestre, auront un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2019.

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (85%) par des enseignes nationales ou internationales disposant d'une excellente signature (Darty, Decathlon, Picard, Monoprix, Casino, Lidl, Rewe, Aldi, Edeka, Real, ...).

La répartition géographique par type de locataire en matière de contribution aux loyers dans les immeubles détenus en direct est la suivante :

- France – enseignes nationales et internationales : 62%
- France – enseignes indépendantes : 13%
- Zone euro - enseignes nationales et internationales : 23%
- Zone euro – enseignes indépendantes : 2%

TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation sont calculés 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.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Calculé au 31 décembre 2018, il s'établit à 97,67%, en hausse par rapport au 31 décembre 2017 (94,75%). Il est en moyenne de 96,83% sur l'exercice, contre 97,43% l'année précédente.

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.

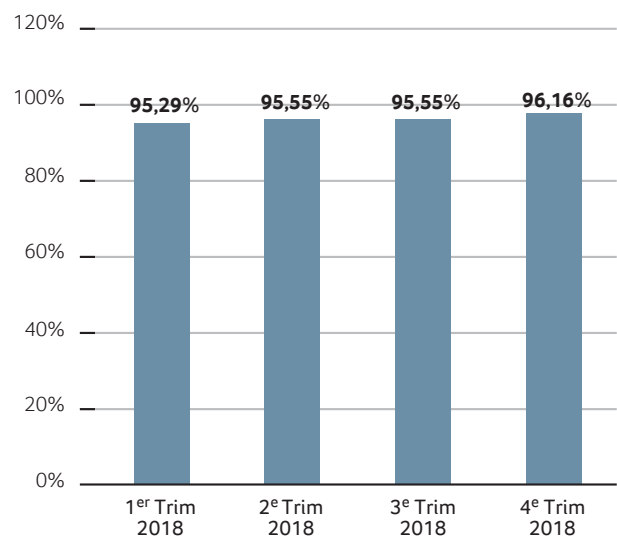
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE se maintient à un niveau élevé, à 96,16% au quatrième trimestre 2018, en progression par rapport au début d'année (94,73%). Il reflète la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

Le taux d'occupation financier moyen 2018 ressort à 95,64%, en diminution par rapport à l'année précédente (96,67%).

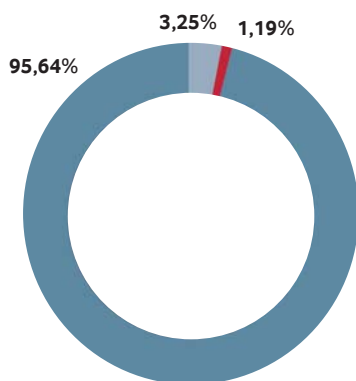
Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés) calculé sur l'intégralité du patrimoine atteint 101,36% (98,89% en 2017). Il se décompose en :

- taux d'encaissement sur les actifs français : 102,96 % ;
- taux d'encaissement sur les actifs européens : 97,81 %.

Taux d'occupation financier trimestriel

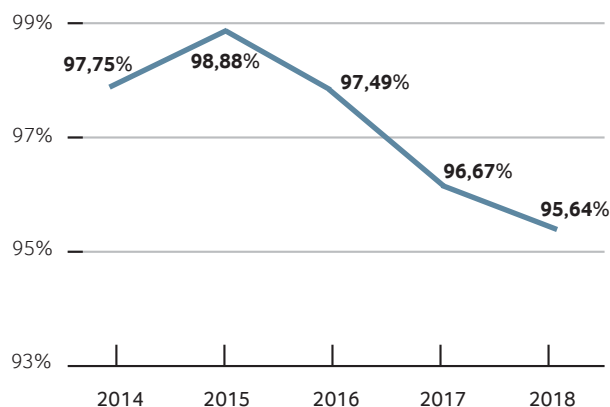


Décomposition du TOF annuel 2018



- TOF moyen annuel (direct + indirect en QP) hors VEFA
- Vacance (loyers potentiels)
- Franchises, paliers

Évolution des TOF moyens annuels sur 5 ans



DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

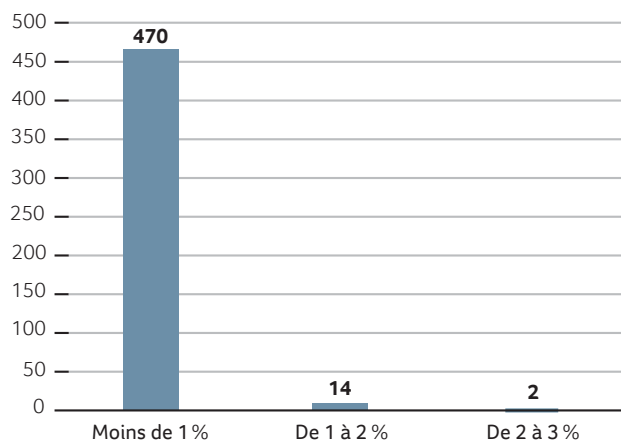
Au 31 décembre 2018, la SCPI compte 486 locataires (441 en 2017).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 470 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 locataires les plus importants représentent 16,7% des loyers.

Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant des loyers HT facturés



LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Sur l'exercice, trente-deux locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 2 859 m², concentrée pour un peu plus de la moitié sur le centre commercial Saint-Sébastien à Nancy, et un total de loyers de 767 K€.

Trente-sept relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 5 906 m², au tiers sur le centre commercial Saint-Sébastien à Nancy et à près de 40% sur le site de Saint-Ouen, pour un total de loyers en année pleine de 1 332 K€.

Par ailleurs, quatorze baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 2 283 m², au tiers sur le centre commercial Saint-Sébastien à Nancy, pour un total de loyers en année pleine de 449 K€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2018 s'établissent à 5 210 m², en baisse par rapport à l'année précédente (8 446 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 1,13 M€.

Les surfaces de plus de 500 m² vacantes au 31 décembre 2018 sont concentrées sur quatre sites qui représentent 56% de la vacance : Nancy (665 m² de lots de réserves), Sainte-Geneviève-des-Bois (651 m²), Allemagne (1 164 m² sur deux sites).

LES TRAVAUX

Au cours de l'année 2018, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 307 K€.

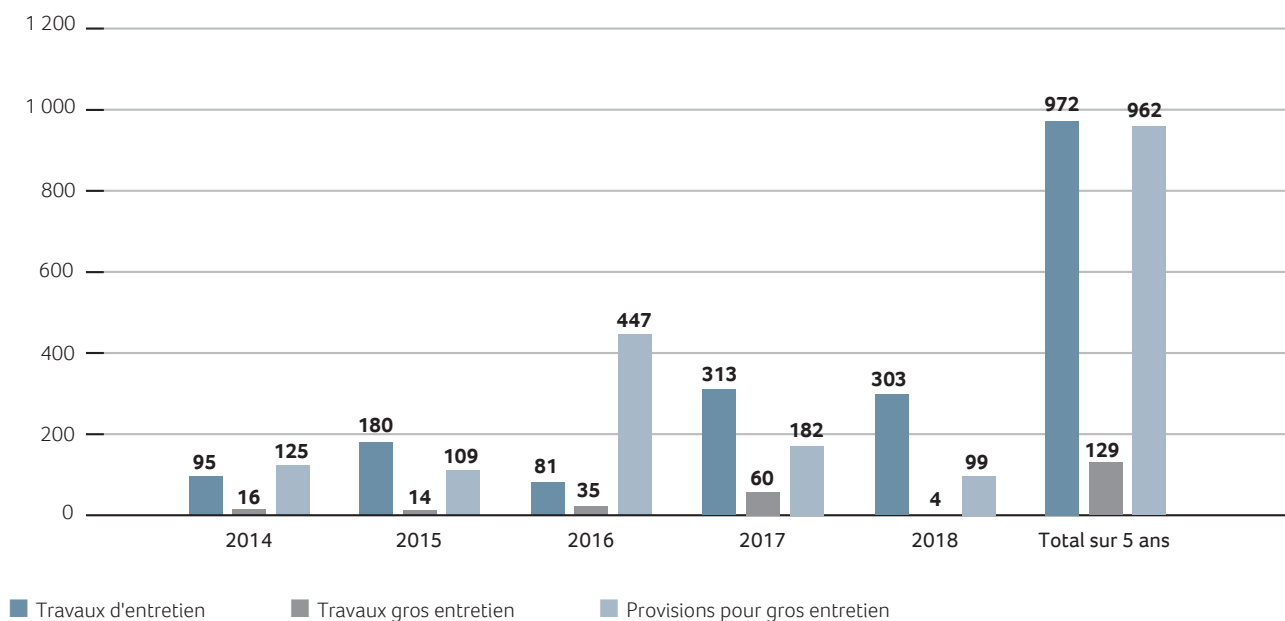
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 303 124 € en 2018 (313 336 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 194 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 99 520 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2018 un montant total de 270 320 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2018, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 4 146 € (60 000 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 26 K€.

Travaux et provisions pour grosses réparations (en K€)



Un affaissement de terrain a été détecté concernant un lot commercial en région parisienne. Deux bureaux d'étude (structure et géotechnique) ont été mandatés afin de réaliser des investigations. Des solutions permettant de traiter ces désordres ont été proposées (injection de résine expansive, injection de béton, ou pose de micropieux).

Dans une approche pragmatique visant à choisir la méthode optimale tant d'un point de vue technique et financier qu'au regard des gênes occasionnées à l'exploitant, ACTIPIERRE EUROPE a mandaté une société experte ayant pour mission de fournir un avis technique sur les solutions proposées (avantages et inconvénients) mais également de chiffrer le coût des travaux et le délai d'intervention. Le rapport définitif est attendu pour le second trimestre 2019. Dans l'attente, un provisionnement de précaution a été effectué vis-à-vis du locataire à hauteur de 440 K€.

IMPAYÉS

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 413 983 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 183 387 €, le solde net de l'exercice 2018 est une charge de 230 596 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2018 s'élève à 1 266 629 €.

Les impayés sont concentrés à 62% sur 3 locataires, en redressement ou liquidation judiciaire, pour un montant total de 788 K€.

L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2018 est de 1% des loyers facturés (1,83% au 31 décembre 2017).

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le résultat d'ACTIPIERRE EUROPE a progressé de 23% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 28 190 686 €. Cette progression est à corréliser avec celle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement qui ont augmenté de 8% en prix de revient d'un exercice à l'autre. Le montant distribué en 2018 s'élève à 7,56 € par part, en contraction de 10% par rapport à 2017, affecté notamment par un provisionnement de précaution pour un sinistre sur un local commercial. Toutefois, parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été multiplié par près de 10, pour représenter en fin d'exercice 0,5 mois de distribution (0,1 mois fin 2017). Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2018 d'ACTIPIERRE EUROPE s'établit à 3,60% (hors éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers étrangers).

Le résultat de l'année s'élève à 28 190 686 €, en progression de 23% par rapport à l'exercice précédent (5,2 M€ en valeur absolue), les produits immobiliers augmentant de 23% (6,9 M€ en valeur absolue) compte tenu des acquisitions réalisées au second semestre de l'exercice 2017 et en 2018.

Le résultat financier présente une charge nette de 53,2 K€ dans un contexte de taux négatifs ou très faibles.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 1,98 € sur les 1^{er} et 2^{ème} trimestres, et à 1,80 € pour les 3^{ème} et 4^{ème} trimestres. La distribution a été notamment impactée par un provisionnement de précaution pour un sinistre relatif à un local commercial, qui nécessite la mise en œuvre de solutions techniques et la réalisation de travaux. Toutefois l'impact en matière de travaux à réaliser devrait être moins important que prévu.

Au total, le montant distribué en 2018, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier s'établit à 7,56 € en diminution de 10% par rapport à 2017 (8,40 €).

Il est cependant à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 7,81 €. Le report à nouveau a donc été consolidé de 0,25 € par part.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 5 juin 2018, un prélèvement de 0,05 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise entre le 1^{er} juillet 2018 et le 31 décembre 2018 (soit au total 3 057 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2017.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2018, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 1 121 264 € contre 169 233 €, soit 0,30 € par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2018).

Il représente 0,5 mois de distribution courante, contre 0,1 mois de distribution à la fin 2017.

Le prix de souscription (210,00 €) n'a pas été modifié durant l'année 2018. Le prix acquéreur moyen de l'exercice est donc également de 210,00 €.

À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante commerces s'établit à 0,09%.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (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.

Le taux de distribution 2018 d'ACTIPIERRE EUROPE diminue à 3,60% (4,00% en 2017), conséquence de la diminution du montant distribué.

Parallèlement, à l'échelon national, le taux de distribution des SCPI à dominante commerces s'est contracté de 0,5 points de base (4,48%).

Le taux de distribution d'ACTIPIERRE EUROPE demeure néanmoins à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. La « prime de risque » d'ACTIPIERRE EUROPE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) s'établit à 2,92% en 2018.

ACTIPIERRE EUROPE, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui depuis quelques années se contractent régulièrement.

Il faut par ailleurs souligner que, dans le cas d'ACTIPIERRE EUROPE, ce taux est calculé avant prise en compte des éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources allemande et espagnole, qui s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé, et après imposition à la source des revenus fonciers de source belge qui constitue une fiscalité définitive. Cette dernière représentant une charge fiscale de 109 336 € en 2018, le taux de distribution 2018 retraité de cet impôt est de 3,61%.

Sur une plus longue période, le taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE EUROPE s'établit à 3,80% sur cinq ans et 4,67% sur dix ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2018.

L'évolution du prix de la part (en euros)

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
2014	198,00	9,30	198,00	4,70%	0,88
2015	198,00	9,60	202,14	4,75%	0,87
2016	206,00	9,00	208,79	4,31%	0,37
2017	210,00	8,40	210,00	4,00%	0,05
2018	210,00	7,56	210,00	3,60%	0,30

* Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

** Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire, pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

*** Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année. 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, et est exprimé après imposition des revenus fonciers belges.

LEMARCHÉ DES PARTS



Dans le cadre d'une collecte maîtrisée, les capitaux collectés ont augmenté de 27,4 M€ en 2018, en retrait de 86% par rapport à 2017. Au 31 décembre 2018, le capital social de la SCPI est de 599 519 200 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Afin de tenir compte des difficultés pour acquérir rapidement des actifs de qualité, des actions visant à encadrer la collecte ont été entreprises par AEW Ciloger.

Ainsi, sur l'exercice 2018, 189 519 parts ont été souscrites par 1 041 associés, soit une collecte brute de 39 798 990 €, en retrait de 80% par rapport à l'exercice précédent.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 27 427 050 € (- 86% par rapport à 2017), pour 130 605 parts nouvelles.

À l'échelon national, ACTIPIERRE EUROPE se situe au 6^{ème} rang des SCPI à dominante commerces en ouverture de capital durant l'année, soit 0,6% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2018, le capital social de la SCPI est de 599 519 200 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Le capital est réparti entre 16 165 associés, composés à hauteur de 77,3% de personnes physiques et de 22,7% de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 20%. Le plus gros porteur de parts détient 10,4% du capital social. Le portefeuille moyen est de l'ordre de 44 000 € (232 parts) au prix de retrait en vigueur.

Le prix de souscription, porté de 206,00 € à 210,00 € le 1^{er} mai 2016, n'a pas été modifié durant l'exercice.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année 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 d'ACTIPIERRE EUROPE, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

Le détail des augmentations de capital (en euros)

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) en euros	Capital social (nominal) en euros	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros
Au 31/12/2013	Société ouverte	1 125 859	180 137 440	219 624 540
Au 31/12/2014	Société ouverte	1 384 742	221 558 720	270 883 374
Au 31/12/2015	Société ouverte	1 763 667	282 186 720	347 465 420
Au 31/12/2016	Société ouverte	2 705 883	432 941 280	544 182 480
Au 31/12/2017	Société ouverte	3 616 390	578 622 400	735 388 950
Au 31/12/2018	Société ouverte	3 746 995	599 519 200	762 816 000

L'évolution du capital (en euros)

Date de création : 4 septembre 2007		Capital initial : 760 000 euros		Nominal de la part : 160,00 euros		
	Montant du capital nominal au 31/12 en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions*	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12** en euros
2014	221 558 720	51 258 834	1 384 742	6 747	4 826 088	198,00
2015	282 186 720	76 582 046	1 763 667	8 732	7 111 354	206,00
2016	432 941 280	196 717 060	2 705 883	12 438	18 275 091	210,00
2017	578 622 400	191 206 470	3 616 390	15 551	18 632 533	210,00
2018	599 519 200	27 427 050	3 746 995	16 165	3 677 991	210,00

* Diminué des retraits réalisés. ** Prix de souscription de l'augmentation de capital.



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2018, 58 914 parts détenues par 365 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 11 258 465 € en valeur de retrait.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 447 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 85 422 €, soit 191,10 € par part en moyenne.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2018, de 1,66% (1,60% en 2017).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,57% (1,20% à fin 2017), à comparer à 1,80% pour l'ensemble des SCPI de murs de commerces à capital variable.

L'évolution des conditions de cession ou de retrait (en euros)

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en euros HT
2014	10 342	0,92%	0	2 510
2015	11 967	0,86%	0	2 022
2016	20 891	1,18%	0	4 114
2017	43 377	1,60%	0	6 649
2018	59 361	1,64%	0	6 493

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES



Les comptes

État du patrimoine au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées* 31/12/2018	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	364 526 826	407 545 000	348 775 577	383 629 000
Immobilisations en cours	113 284		0	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	- 270 320		- 294 800	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	316 575 860	315 130 585	281 951 345	281 589 729
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	680 945 651	722 675 585	630 432 122	665 218 729
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	1 018 060	1 018 060	0	0
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	1 018 060	1 018 060	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	27 871	27 871	27 871	27 871
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 676 544	2 676 544	2 097 745	2 097 745
Autres créances	17 657 267	17 657 267	14 524 749	14 524 749
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 266 629	- 1 266 629	- 1 036 033	- 1 036 033
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	15 546 351	15 546 351
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	27 771 864	27 771 864	10 946 023	10 946 023
TOTAL III	46 866 917	46 866 917	42 106 706	42 106 706
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
	- 885 372	- 885 372	- 286 279	- 286 279
Dettes				
Dettes financières	- 28 139 791	- 28 139 791	- 2 724 071	- 2 724 071
Dettes d'exploitation	- 6 972 801	- 6 972 801	- 4 334 163	- 4 334 163
Dettes diverses	- 19 171 647	- 19 171 647	- 14 945 708	- 14 945 708
TOTAL IV	- 55 169 612	- 55 169 612	- 22 290 220	- 22 290 220
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	59 570	59 570	0	0
Produits constatés d'avance	- 138 258	- 138 258	- 169 414	- 169 414
TOTAL V	- 78 688	- 78 688	- 169 414	- 169 414
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	673 582 328		650 079 194	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**		715 312 261		684 865 801

* Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

** Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.



Les comptes

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2018 (en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2017	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture 2018
Capital				
Capital souscrit	432 941 280		166 577 920	599 519 200
Capital en cours de souscription	145 681 120		- 145 681 120	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	111 241 200		52 055 600	163 296 800
Primes d'émission en cours de souscription	45 525 350		- 45 525 350	0
Prélèvements sur prime d'émission et/ou de fusion	- 85 270 017		- 5 079 477	- 90 349 494
Ecarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 208 972		203 529	- 5 443
Réserves	0		0	0
Report à nouveau*	1 619 916	- 1 450 683	3 056	172 290
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	22 952 415	- 22 952 415	28 190 686	28 190 686
Acomptes sur distribution	- 24 403 098	24 403 098	- 27 241 711	- 27 241 711
TOTAL GÉNÉRAL	650 079 194	0	23 503 134	673 582 328

* Y compris l'acompte versé en janvier 2019.

Les comptes

Compte de résultat au 31 décembre 2018

(en euros)

	Exercice 2018 au 31/12/2018	Exercice 2017 au 31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	23 071 865	21 813 238
Charges facturées	3 281 688	2 677 709
Produit des participations contrôlées	10 255 861	4 991 858
Produits annexes	204 155	369 862
Reprises de provisions pour gros entretiens	124 000	155 000
Reprises de provisions pour créances douteuses	183 387	207 209
Transferts de charges immobilières	0	0
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	37 120 955	30 214 876
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 3 281 688	- 2 677 709
Travaux de gros entretiens	- 4 146	- 60 000
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 303 124	- 313 336
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 99 520	- 182 000
Autres charges immobilières	- 837 465	- 1 222 731
Dépréciation des créances douteuses	- 413 983	- 489 561
Dépréciations des titres de participation contrôlés	0	0
Charges d'emprunts liées aux actifs immobiliers	0	0
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	- 4 939 925	- 4 945 337
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	31 181 030	25 269 539
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	47 500	0
Transferts de charges d'exploitation	6 228 778	21 775 006
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	6 276 278	21 775 006
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 5 846 344	- 20 625 809
Charges d'exploitation de la société	- 3 736 705	- 4 137 898
Diverses charges d'exploitation	- 18 002	- 13 004
Dotations aux provisions d'exploitation	- 646 593	- 85 589
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	- 10 247 644	- 24 862 300
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	- 3 971 365	- 3 087 295
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	0	0
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	1 635	1 340
Reprises de provisions sur charges financières	14 148	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	15 783	1 340
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	0	- 3
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	- 68 962	- 167 019
Dépréciations	0	- 14 148
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	- 68 962	- 181 170
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	- 53 179	- 179 830
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	34 200	950 000
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	34 200	950 000
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	34 200	950 000
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	28 190 686	22 952 415

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 15 juin 2015, la facilité de caisse a été renouvelée pour un montant de 20 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

Durant l'année 2018 la SCPI a acquis 6 immeubles, 1 lot supplémentaire sur un immeuble existant, cédée 2 immeubles et 2 lots sur 1 immeuble, et a acquis des parts dans 1 SCI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATION DÉTENUS

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par ACTIPIERRE EUROPE.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

Coût d'acquisition :

La détermination du coût d'acquisition comprend outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane, et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation,
- les honoraires ou commissions,
- les frais d'actes liés à l'acquisition,
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE) :

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Lorsqu'un immeuble ayant fait l'objet d'une provision pour gros entretien est cédé, le résultat de cession dégage tient compte de la reprise de provision pour gros entretien antérieurement constituée et non consommée sur ledit actif.

Les frais de prospection de capitaux s'élèvent à 3 677 991 euros : il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à 9% hors taxes des capitaux collectés et destinée à financer les dépenses de recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 9,20% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = AL + AC + \frac{(FP - DG)}{(1+TVA)}$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie si locataire incertain ; 100% du dépôt de garantie si locataire en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire ou expulsé.

TVA = taux applicable aux loyers perçus en France de 20%, taux applicable aux loyers perçus en Allemagne de 19% et taux applicable aux loyers perçus en Espagne de 21%.

Locataires douteux : une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100% sur la créance.

Provision pour risques et charges : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE EUROPE par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs : conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

La vente du bien situé à Brest, 26 rue Algésiras a dégagé une plus-value de 48 641 €.

La vente du bien situé à Meyzieu, 26 rue du 24 avril 1915 a dégagé une plus-value de 140 797 €.

La vente de 2 lots sur le bien situé à Clermont Ferrand, 11 rue des Gras a dégagé une plus-value de 14 091 €.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 5 163 euros sur l'exercice.

Immobilisations locatives

Au 31 décembre 2018

Situations et mouvements	A	B	D	E
Rubriques	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	348 708 967	17 886 649	2 135 400	364 460 216
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	66 610	0	0	66 610
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	113 284	0	113 284
TOTAL	348 775 577	17 999 933	2 135 400	364 640 111

Ventilation des immeubles en cours 2018

(en euros)

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2018	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2018
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui	0			0
Immobilisations en cours de construction	0	113 284		113 284
Autres				
TOTAL	0	113 284	0	113 284

Actifs immobilisés

Au 31 décembre 2018

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
Immobilisations financières	27 871			27 871
Dépôts et cautionnements versés	27 871	0	0	27 871
TOTAL	27 871	0	0	27 871

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2018

Le détail des valeurs vénales actif par actif est fourni au seul Conseil de surveillance.

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
FRANCE									
Paris	75001	20, rue des Halles	P	69	2014	856 989		856 989	856 989
	75004	31, rue Saint-Antoine	P	287	2016	2 385 214		2 385 214	2 385 214
	75004	31, rue Rambuteau	P	83	2017	1 867 184		1 867 184	1 861 296
	75005	22, rue Cujas	P	191	2013	2 011 338		2 011 338	2 011 338
	75005	53, rue de la Harpe	P	241	2016	2 844 527		2 844 527	2 844 527
	75007	170, bis rue de Grenelle	P	41	2016	668 560		668 560	668 560
	75008	10, avenue de Wagram	P	121	2016	1 200 452		1 200 452	1 200 452
	75008	266, rue du Faubourg Saint-Honoré	P	215	2018	4 785 381		4 785 381	-
	75008	37, boulevard Malesherbes	P	177	2018	1 543 950		1 543 950	-
	75009	76, rue Rochechouart	P	186	2013	1 053 328	5 976	1 059 304	1 059 088
	75009	72, rue Ordener	P	240	2015	1 317 806		1 317 806	1 317 806
	75011	15, rue des Immeubles Industriels	P	123	2013	630 000	1 600	631 600	631 600
	75012	96, boulevard de Picpus	P	63	2018	739 950		739 950	-
	75014	90-94, avenue du Général Leclerc	P	179	2018	1 775 040		1 775 040	-
	75014	21, rue Mouton-Duvernet	P	89	2017	865 694		865 694	862 964
	75015	12-14, rue Lecourbe	P	204	2016	2 440 487		2 440 487	2 440 487
	75016	48, rue Saint-Didier	P	243	2013	1 200 000	810	1 200 810	1 200 350
	75016	42, rue de Passy	P	38	2017	2 141 300		2 141 300	2 141 300
	75017	128, avenue de Clichy	P	212	2013	1 208 969	1 920	1 210 889	1 210 889
75017	37, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	373	2014	2 921 670	460	2 922 130	2 921 670	
75018	203, rue Ordener	P	4 375	2016	7 843 900		7 843 900	7 843 900	
75019	15-17, avenue Simon Bolivar	P	424	2013	2 155 736	3 480	2 159 216	2 157 336	
St-Germain en-Laye	78100	7, rue au Pain	IDF	117	2011	1 704 420	350	1 704 770	1 704 770
		32, rue du vieux marché	IDF	273	2013	2 360 905		2 360 905	2 360 905
		12, rue de Poissy	IDF	41	2013	900 000	350	900 350	900 350
Sartrouville	78500	60, rue Jean Pierre Timbaud	IDF	2786	2016	5 712 900		5 712 900	5 712 900
Sainte-Geneviève-des-Bois	91700	1, avenue de la Croix Blanche	IDF	2 206	2012	6 936 000	720	6 936 720	6 936 000
		5, avenue de la Croix Blanche	IDF	810	2012	1 388 000		1 388 000	1 388 000
		5, avenue de Hurepoix	IDF	2 190	2012	6 446 000	840	6 446 840	6 446 000
Nanterre	92000	22, rue Henri Barbusse	IDF	45	2017	922 307		922 307	922 307
Boulogne	92100	33 bis, route de la Reine	IDF	246	2017	1 390 144		1 390 144	1 385 760
Issy-les-Moulineaux	92130	2, avenue Jean Jaures	IDF	228	2017	1 495 731		1 495 731	1 491 015
Clamart	92140	4, place Gunsbourg	IDF	362	2013	1 347 625		1 347 625	1 347 625
St-Cloud	92210	64, boulevard de la République	IDF	607	2014	3 947 510		3 947 510	3 947 510
Bagneux	92220	14-18, rue Jean Marin Naudin	IDF	1 542	2012	1 879 750		1 879 750	1 879 750
Levallois-Perret	92300	16, rue Paul Vaillant-Couturier	IDF	270	2017	2 730 000		2 730 000	2 730 000
Gagny	93220	20 ter, avenue Jean Jaurès	IDF	105	2013	280 000		280 000	280 000
St-Ouen	93400	150, boulevard Victor Hugo	IDF	3 305	2008	8 680 000		8 680 000	8 680 000
Vincennes	94300	64-70, avenue de Paris	IDF	571	2014	3 459 795		3 459 795	3 459 795
		13, rue de Montreuil	IDF	157	2017	1 252 536		1 252 536	1 247 825
Bonneuil-sur-Marne	94380	ZAC de la fosse aux Moine	IDF	3 732	2016	6 335 100	48 607	6 383 707	6 335 100
Pierrelaye	95480	258, boulevard du Havre	IDF	1 298	2013	3 410 000		3 410 000	3 410 000
St-Quentin	02600	rue André Missenard	PR	4 661	2015	7 335 625		7 335 625	7 335 625
La Foux d'Allos	04260	Le Dahut	PR	35	2012	83 808		83 808	83 808
Nice	06000	2, boulevard René Cassin	PR	2 810	2010	7 175 000		7 175 000	7 175 000
Vallauris	06220	67, avenue Georges Clémenceau	PR	131	2012	486 044		486 044	486 044
Cannes	06400	20, rue Meynadier	PR	154	2014	1 180 850		1 180 850	1 180 850
		15, rue Macé	PR	181	2017	656 860		656 860	656 860
Troyes	10000	55, rue Emile Zola	PR	152	2011	1 160 760	35 759	1 196 519	1 160 760
Marseille	13000	Avenue de Cantini	PR	1 978	2016	5 673 500		5 673 500	5 673 500
Aix-en-Provence	13100	3, rue Lapiere - Le Mirabeau	PR	79	2012	334 779		334 779	334 779
La Rochelle	17000	14, rue de l'Hôtel de Ville	PR	859	2018	5 927 400		5 927 400	-
Dijon	21000	15-17, place d'Arcy	PR	513	2013	1 481 307		1 481 307	1 481 307
Brest	29200	26, rue Algésiras	PR		VENDU LE 11 AVRIL 2018			-	428 743
Mortlaix	29600	Zone artisanale Ar Brug	PR	3 423	2015	3 898 518		3 898 518	3 898 518
Nîmes	30000	3, rue Cité Foulc	PR	298	2012	434 298	180	434 478	434 298
		14 à 18, rue Arc Dugras / 6, rue Crémieux	PR	259	2012	932 861	180	933 041	932 861

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province - E : Europe (hors France)

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017	
Nîmes	30000	7, rue des Chapeliers	PR	93	2012	149 165		149 165	149 165	
		2, rue Crémieux	PR	205	2013	923 083		923 083	923 083	
Toulouse	31200	80, avenue des Minimes	PR	85	2012	407 213	180	407 393	407 213	
Bordeaux	33000	55, rue Saint-Rémi	PR	165	2012	409 104		409 104	409 104	
		111, rue Sainte-Catherine	PR	781	2014	2 524 459	460	2 524 919	2 524 459	
		72, rue de la Porte Dijeaux	PR	184	2017	2 123 800		2 123 800	2 118 200	
Sainte-Eulalie	33560	Parc commercial Grand Tour 2	PR	14 546	2012	27 600 000	3 574	27 603 574	27 600 000	
Montpellier	34000	13, rue André Michel	PR	290	2012	253 206		253 206	253 206	
		170, rue de Rhodes	PR	480	2012	1 502 112	180	1 502 292	1 502 112	
		Centre commercial du Triangle	PR	2 807	2014	8 207 184		8 207 184	8 207 184	
Beziers	34500	25-27, allée Paul Riquet	PR	130	2012	378 704	180	378 884	378 704	
Rennes	35000	24, mail Mitterrand	PR	820	2011	2 269 500		2 269 500	2 269 500	
Grenoble	38000	13, rue de Bonne	PR	184	2010	1 050 000		1 050 000	1 050 000	
Le Puy	43000	Zac Est des Portes Occitanes	PR	2 883	2015	3 580 316		3 580 316	3 580 316	
Saint-Nazaire	44600	44, avenue de la République	PR	484	2013	1 548 917		1 548 917	1 548 917	
Orléans	45000	1, place du Général De Gaulle	PR	63	2012	279 984		279 984	279 984	
Gien	45502	5, rue Victor Hugo	PR	68	2012	73 552	180	73 732	73 552	
Agen	47000	120, boulevard du Président Carnot	PR	119	2012	256 526	180	256 706	256 526	
Cherbourg	50100	Centre commercial Cotentin	PR	5 993	2014	37 084 559	69 469	37 154 028	37 091 239	
Reims	51100	4, rue André Chaillot	PR	3 612	2015	5 013 477		5 013 477	5 013 477	
Nancy	54000	39, rue Saint-Georges	PR	515	2013	2 204 333	200	2 204 533	2 204 333	
Carnac	56340	112, avenue des Druides	PR	186	2012	362 254	280	362 534	362 254	
Lille	59000	42, rue Le Pelletier	PR	69	2010	748 800		748 800	748 800	
		59, rue Nationale	PR	138	2012	511 826	280	512 106	511 826	
		9, rue du Priez	PR	157	2013	598 000		598 000	598 000	
Douai	59500	62 rue de Bellain	PR	257	2013	1 538 083	180	1 538 263	1 538 083	
Clermont-Ferrand	63000	26, avenue des États-Unis	PR	552	2012	1 538 281		1 538 281	1 538 281	
		28, avenue des États-Unis	PR	309	2012	515 291		515 291	515 291	
		11, rue des Gras	PR	392	2012	431 832		431 832	450 989	
Oloron										
Sainte-Marie	64400	19 rue Alfred de Vigny	PR	140	2012	260 688	560	261 248	260 688	
Lyon	69002	2-4, quai Saint-Antoine	PR	58	2012	433 174	180	433 354	433 174	
Meyzieu	69330	rue du 24 avril 1915	PR		VENDU LE 16 OCTOBRE 2018				-	1 687 500
Crest-Voland	73590	Résidence La Vareuse	PR	90	2012	267 307	460	267 767	267 307	
Douvaine	74140	65, rue du Centre	PR	161	2012	464 812		464 812	464 812	
Thollon-les-Memises	74500	Résidence Les Effalées-Lieudit Planchamp	PR	23	2012	41 516	180	41 696	41 516	
Rouen	76000	19, rue aux Ours	PR	544	2017	3 506 300		3 506 300	3 498 600	
Le Havre	76000	49, cours de la République - 20, rue de Turenne	PR	45	2012	58 938	280	59 218	58 938	
Montivilliers	76290	Centre Commercial Grand Havre	PR	4 258	2013	7 550 000	280	7 550 280	7 550 000	
		Centre Commercial Grand Havre	PR	2 300	2014	3 542 704		3 542 704	3 542 704	
Gonfreville-L'Orcher	76700	ZAC du Parc de L'Estuaire	PR	1 578	2018	3 031 200		3 031 200	-	
Six-Fours-les-Plages	83140	Hameau des Morières - Domaine de la Coudoulière Le Cap Vert - 972, promenade de Gaulle	PR	107	2012	273 088	180	273 268	273 088	
			PR	217	2012	501 437		501 437	501 437	
Hyères	83400	5, rue Docteur Roux Seignoret	PR	81	2012	323 653		323 653	323 653	
La Seyne-sur-Mer	83500	Résidence l'Armada - place Benoit Frachon	PR	87	2012	232 162	560	232 722	232 162	
Fréjus	83600	9100, rue du Docteur Donnadiou	PR	1 639	2012	4 006 000		4 006 000	4 006 000	
Avignon	84000	12, rue des Marchands	PR	120	2011	951 600	280	951 880	951 600	
		21, rue de la République	PR	450	2013	4 485 300	180	4 485 480	4 485 300	
		42, cours Jean Jaurès	PR	548	2013	1 628 313	180	1 628 493	1 628 313	
Orange	84100	Chemin de la Palud	PR	2 029	2015	2 565 498		2 565 498	2 565 498	
TOTAL FRANCE				95 639		282 005 057	179 534	282 184 952	266 320 419	
ZONE EURO (HORS FRANCE)										
Jena	Allemagne	Salvador Allende Platz 25	E	4 180	2008	7 266 257		7 266 257	7 266 257	
Herdecke		Mühlenstrasse	E	6 003	2011	14 055 310		14 055 310	14 055 310	
Weiden		Neustadter Strasse 49	E	6 715	2011	11 081 810		11 081 810	11 081 810	
Falkensee		Barkhausen Strasse 66	E	8 763	2014	17 966 841		17 966 841	17 966 841	
Oostakker	Belgique	Oudebarreelstraat 85	E	582	2016	1 669 958		1 669 958	1 669 958	
Braine l'Alleud		Chaussée d'Alsemberg 543	E	321	2016	801 420		801 420	801 420	
Kontich		De Villermontstraat 14	E	587	2016	1 645 916		1 645 916	1 645 916	
Wemmel		Chaussée romaine 950	E	1 272	2016	4 147 347		4 147 347	4 147 347	
Taragone	Espagne	Gavarres Retail Park	E	3 731	2016	9 437 300		9 437 300	9 437 300	
Cadix		Tres Caminos	E	9 271	2015	14 383 000		14 383 000	14 383 000	
TOTAL ZONE EURO (HORS FRANCE)				41 425		82 455 159	-	82 455 159	82 455 159	
TOTAL GÉNÉRAL				137 063		364 460 216	179 534	364 640 110	348 775 577	

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province - E : Europe (hors France)

Immobilisations financières contrôlées (en euros)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	306 898 176	315 324 086	272 057 680	253 935 871
Dettes				
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	9 677 684	- 193 501	9 893 665	27 653 858
TOTAL GÉNÉRAL	316 575 860	315 130 585	281 951 345	281 589 72

ACTIPIERRE EUROPE détient 6 390 460 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 4.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 4 est fixé à la somme de 25 561 842 euros, il est divisé en 12 780 921 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 4 600 752 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 6.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 6 est fixé à la somme de 13 883 768 euros, il est divisé en 13 883 768 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 115 250 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 5.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 5 est fixé à la somme de 46 100 200 euros, il est divisé en 230 501 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 25 150 499 parts sociales dans la SCI CC NANCY I.

Le capital social de la SCI CC NANCY I est fixé à la somme 35 713 710 euros, il est divisé en 50 301 000 parts sociales.

ACTIPIERRE EUROPE détient 13 374 parts sociales dans la SCI CC NANCY II.

Le capital social de la SCI CC NANCY II est fixé à la somme 26 750 euros, il est divisé en 26 750 parts sociales.

	SCI PLACEMENT CILOGER 4	SCI PLACEMENT CILOGER 5	SCI PLACEMENT CILOGER 6 (ex SIMONOP)	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II
Année d'acquisition	2016	2017 & 2018	2015 & 2018	2017	2017
Pourcentage de détention	50%	50%	33,14%	50%	50%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Monoprix	Allemagne	Monoprix	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces
Prix d'acquisition des titres	63 904 600	115 250 000	52 076 766	73 401 749	11 942 745
Compte-courant	0	0	0	0	0
Droits d'enregistrement	0	0	1 606 037	1 940 523	50 804
Coûts d'acquisition	63 904 600	115 250 000	53 682 803	75 342 273	11 993 549
Actif net réévalué	66 450 364	107 008 279	55 476 232	73 088 197	13 107 511

État des créances et des dettes

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Créances	31/12/2018		31/12/2017		Dettes	31/12/2018		31/12/2017	
Créances locataires	2 599 938	1 831 257			Emprunt	25 000 000	0		
Créances locataires	76 606	266 489			Intérêts courus sur emprunt	11 736	0		
Charges contractuelles	0	0			Dépôts reçus	3 128 055	2 724 071		
					Capital non versé sur participations	0	0		
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	2 676 544	2 097 745			DETTES FINANCIERES	28 139 791	2 724 071		
Créances fiscales	126 338	1 727 418			Locataires créditeurs	242 959	377 172		
Fournisseurs débiteurs	120 264	138 059			Provisions charges locatives	0	0		
Syndics	16 372 748	10 986 495			Gérants	0	0		
Autres débiteurs	1 037 917	1 672 777			Fournisseurs	3 763 425	2 867 208		
					Dettes fiscales	2 966 418	1 089 782		
AUTRES CRÉANCES	17 657 267	14 524 749			DETTES D'EXPLOITATION	6 972 801	4 334 163		
Provisions pour locataires douteux	- 1 266 629	- 1 036 033			Autres dettes d'exploitation	10 790 170	7 438 013		
					Associés	8 381 477	7 507 694		
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	- 1 266 629	- 1 036 033			DETTES DIVERSES	19 171 647	14 945 708		
TOTAL GÉNÉRAL	19 067 182	15 586 461			TOTAL GENERAL	54 284 240	22 003 941		



État des provisions

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Provisions	Au 31/12/2017	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2018
Provisions liées aux placements immobiliers						
Grosses réparations	294 800	0	99 520	119 854	4 146	270 320
Risques et charges	286 279	0	646 593	37 500	10 000	885 372
Créances douteuses	1 036 033	0	413 983	182 787	599	1 266 629
TOTAL	1 617 112	0	1 160 096	340 141	14 745	2 422 321

Variation de la provision pour gros entretien 2018 (en euros)

	Montant provision au 01/01/2018	Dotation		Reprise		Montant provision 2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	
Provision pour Gros Entretien	294 800	0	99 520	0	124 000	270 320
			99 520		124 000	

Dépenses prévisionnelles	Montant provision au 01/01/2018	Montant provision au 31/12/2018
sur 2019	124 000	
sur 2020	83 200	166 100
sur 2021	45 000	52 000
sur 2022	32 400	23 400
sur 2023	10 200	28 820
TOTAL	294 800	270 320

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2018

	2018	2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes non récupérables	209 219	133 091
Solde de charges de reddition (1) -		242 773
Charges sur locaux vacants	88 038	184 289
Travaux - Remise en état	303 124	313 336
Charges non récupérables	539 609	545 034
Pertes sur créances irrécouvrables	599	117 545
Dotations pour créances douteuses	413 983	489 561
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 554 571	2 025 628
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes diverses	1 368 452	1 010 765
Charges immobilières refacturables	1 707 616	1 574 062
Autres charges refacturables	205 620	92 881
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	3 281 688	2 677 709
Ventilation des charges d'exploitation de la société		
Honoraires Commissaires aux comptes	20 723	18 772
Honoraires Experts Immobiliers	106 919	99 083
Honoraires Dépositaire	82 451	77 139
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	5 968	5 761
Frais d'acquisition des immeubles	2 464 257	3 137 161
Frais de cession des immeubles	26 972	1 717
Autres frais	78 345	45 310
Contribution Economique Territoriales	216 379	158 118
Impôt sur les revenus belges	109 336	-
Impôt sur les revenus allemands	251 978	229 521
Impôt sur les revenus espagnols	373 376	365 317
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	3 736 705	4 137 898
Ventilation des diverses charges d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de surveillance	18 000	13 000
Charges diverses	2	4
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	18 002	13 004
Ventilation des commissions		
Commissions Gestion Immobilière	2 108 795	1 989 682
Commissions Gestion Administrative	-	-
Commissions sur arbitrages	59 558	3 595
Commissions de souscription	3 677 991	18 632 533
TOTAL DES COMMISSIONS	5 846 344	20 625 809

Décomposition des emprunts 2018 (en euros)

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	TOTAL
Emprunt à taux fixe (1)	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	25 000 000	-	-	25 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	25 000 000	-	-	25 000 000
TOTAL	25 000 000	-	-	25 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	Exercice 2018	Exercice 2017
Emprunts amortissables	-	-
Emprunts « in fine »	25 000 000	-
TOTAL	25 000 000	-

Financements 2018 (en euros)

AU 31/12/2018, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIT :	
Montant de la dette totale	25 000 000,00
Montant tiré au 31/12/2018	25 000 000,00
Intérêts sur tirage	11 736,11
Commissions de non-utilisation	0,00
Étalement du CAP	0,00
Intérêts Swap	0,00
Facilité de caisse	0,00

Engagements hors bilan 2018 (en euros)

	31/12/2018	31/12/2017
DETTES GARANTIES (nantissements, hypothèques)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesses de vente		480 000
Actifs sous promesses d'acquisition	25 350 000	
ENGAGEMENTS REÇUS		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	2 223 037	3 076 895

LES AUTRES INFORMATIONS



ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus										
- Recettes locatives brutes	11,48	60,19%	11,89	62,21%	10,87	49,82%	9,36	54,46%	9,30	84,26%
- Produits financiers avant P.L.	0,07	0,37%	0,02	0,13%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	7,52	39,44%	7,20	37,66%	10,95	50,18%	7,82	45,54%	1,74	15,73%
TOTAL	19,07	100,00%	19,12	100,00%	21,82	100,00%	17,18	100,00%	11,04	100,00%
Charges										
- Commissions de gestion	1,02	5,37%	1,07	5,60%	10,08	46,20%	7,10	41,33%	1,62	14,69%
- Autres frais de gestion	7,80	40,91%	7,66	40,09%	2,24	10,26%	1,49	8,66%	1,06	9,62%
- Entretien du Patrimoine	0,09	0,48%	0,13	0,67%	0,06	0,26%	0,13	0,74%	0,09	0,77%
- Charges locatives non récupérables	0,29	1,51%	0,24	1,23%	0,30	1,36%	0,42	2,45%	0,23	2,10%
Sous-total charges externes	9,21	48,27%	9,10	47,60%	12,67	58,07%	9,14	53,18%	3,00	27,18%
Amortissements nets										
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes										
- Pour travaux	0,09	0,47%	0,06	0,33%	0,21	0,94%	0,01	0,05%	-0,02	-0,18%
- Autres	0,13	0,67%	0,14	0,76%	0,27	1,24%	0,13	0,74%	0,24	2,20%
Sous-total charges internes	0,22	1,14%	0,21	1,09%	0,48	2,18%	0,14	0,79%	0,22	2,03%
TOTAL DES CHARGES	9,42	49,40%	9,31	48,69%	13,15	60,25%	9,27	53,97%	3,23	29,21%
RÉSULTAT COURANT	9,65	50,60%	9,81	51,31%	8,67	39,75%	7,91	46,03%	7,81	70,76%
- Variation du report à nouveau	0,29	1,52%	0,18	0,93%	-0,20	-0,90%	-0,49	-2,87%	0,25	2,31%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,30	48,77%	9,60	50,22%	9,00	41,25%	8,40	48,90%	7,56	68,46%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,27	48,61%	9,60	50,22%	9,00	41,25%	8,40	48,90%	7,56	68,46%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 1 222 118 parts pour l'exercice 2014, 1 498 937 parts pour l'exercice 2015, 1 997 169 parts pour l'exercice 2016, 2 905 131 parts pour l'exercice 2017 et 3 604 726 parts pour l'exercice 2018.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2018, la SCPI ACTIPIERRE EUROPE est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive. Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI ACTIPIERRE EUROPE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

INFORMATIONS SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW Ciloger sont les suivants :

Rémunérations fixes 2018 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 417 032 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2018 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 545 228 €

L'effectif total en 2018 était de 267 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW Ciloger et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2018, à 46 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2018 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 237 926 €
- Autres personnels identifiés : 2 819 783 €

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- **La méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.
- **La méthode dite de « l'engagement »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI ACTIPIERRE EUROPE peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect). Elle peut utiliser la trésorerie disponible, des facilités de caisse et des emprunts (après avis du Conseil de surveillance) dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée générale.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute	=	103%
Levier selon Méthode Engagement	=	103%

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- expert en évaluation : CBRE VALUATION ;
- responsabilité à hauteur de 4 M€ maximum.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW Ciloger



La gérance de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 4 JUIN 2019



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 4 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs,

Trois réunions du Conseil de surveillance ont eu lieu en 2018, les 28 février, 5 juin et 27 novembre dans le contexte de fonctionnement habituel.

En début 2019, le 25 mars s'est tenue une réunion pour l'examen du projet des comptes annuels de l'exercice 2018 et des projets de résolutions à présenter à l'Assemblée générale. Dans ce même temps, plusieurs échanges ont eu lieu avec AEW CILOGER pour des précisions ou compléments d'informations.

Dans le cadre des prescriptions de l'article 19 des statuts nous vous présentons le présent rapport se rapportant à l'exercice 2018.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

« Malgré la hausse des prix, l'immobilier garde la cote », « la pierre papier permet d'investir dans l'immobilier sans avoir à mobiliser de fortes sommes », « Les SCPI en 5 questions » : ces extraits d'annonce sont maintenant devenus courants et alimentent la renommée des SCPI, très anciens supports d'investissement mais sortis de l'ombre depuis une dizaine d'années et mis maintenant sur la devant de la scène. Les investissements en immobilier d'entreprise en France ont de nouveau atteint un record en 2018. Concernant le secteur d'activité majoritairement orienté vers le commerce

d'ACTIPIERRE EUROPE, force est de constater que de fortes turbulences se font jour et qu'une redistribution majeure de l'organisation de cette activité est en cours. De nombreux échanges avec l'équipe d'AEW CILOGER en charge du sort de votre SCPI ont confirmé la vigilance renforcée de la société de gestion concernant cet aspect. Notamment, la surveillance attentive des biens devenus obsolètes et les arbitrages qui s'en suivent sont régulièrement évoqués avec le Conseil de surveillance. La recherche de biens s'oriente de plus en plus vers des grandes surfaces diversifiées et la localisation à l'international.

COLLECTE, INVESTISSEMENTS, EMPLOI DES FONDS

Tous les indicateurs vous sont détaillés dans le rapport de gestion.

Parmi les plus significatifs, on retiendra que les fonds collectés font état d'un fort ralentissement : 27,4 millions d'€ en 2018 contre 191,2 millions d'€ en 2017. C'est le fruit d'une action volontariste de la Société de gestion pour aider au rééquilibrage du ratio investissement / fonds collectés.

L'objectif de collecte pour 2019 a été arrêté par la société de gestion à 100 millions d'€ et un total d'investissements prévu pour 147 millions d'€.

Situation financière

(en K€)

Emplois			Ressources		
	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
ACTIF IMMOBILISÉ			CAPITAUX PROPRES		
Immeubles	364 257	348 481	Capital souscrit et en cours	599 519	578 622
Parts de sociétés immobilières	316 576	281 951	Primes d'émission	72 948	71 497
Immobilisations financières	1 045	28	+/- values s/cessions d'immeubles	- 5	- 209
Immobilisations en cours	113		Report à nouveau	172	1 620
			RÉSULTAT DE L'EXERCICE	28 191	22 952
			À déduire acomptes versés	- 27 242	- 24 403
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	681 991	630 460	NET CAPITAUX PROPRES	673 583	650 079
			PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	885	286
ACTIF CIRCULANT			DETTES		
Créances	19 067	15 586	Dettes d'exploitation	26 144	19 280
Valeurs mobilières	-	15 546	Dettes financières	28 140	2 724
Avoirs en banque ou caisse	27 772	10 946	Produits constatés d'avance	138	169
Charges comptabilisées d'avance	60				
TOTAL	728 890	672 538	TOTAL	728 890	672 538

Durant l'exercice, les investissements se sont élevés à 71 millions d'€. La tendance est donc inverse à l'exercice précédent où la collecte avait de loin surpassé l'investissement créant ainsi un excédent de trésorerie stérile, voire pénalisant, dont la persistance avait amené le Conseil de surveillance à émettre des observations sur ce déphasage endémique. Il s'agit donc d'un rétablissement qui paraissait souhaitable et même urgent ; de ce fait il est affiché au 31/12/2018 (cf. *tableau de situation financière*) un montant net de capitaux propres de l'ordre de 675 millions d'€ pour un total d'actif immobilisé de 682 millions d'€, créant ainsi une situation de « surinvestissement » de plus de 7 millions d'€.

Un recours à l'emprunt a également été mis en place pour un montant de 25 millions d'€. À noter l'observation de l'effet inverse en 2017 où, sans emprunt, 650 millions d'€ de capitaux propres couvraient 630 millions d'€ d'investissements et laissaient une trésorerie inemployée de 20 millions d'€. Le délai avant de pouvoir prétendre la perception de la quote-part de loyer a été maintenu à 7 mois.

Au 31/12/2018, le patrimoine immobilier est situé pour 72% en France et 28% zone Euro. Ce constat permet d'observer que l'exigence de répartition géographique prévue dans la notice d'information (*art.3 « politique d'investissement »*) qui prescrit de limiter à 40% des capitaux collectés la part d'investissement hors France est bien respectée. La question de l'opportunité de revoir ce pourcentage à la hausse, compte tenu de la situation économique du commerce en France a été soulevée, et a rencontré l'assentiment du Conseil de surveillance.

GESTION LOCATIVE

Les taux d'occupation demeurent à un bon niveau : le taux moyen annuel d'occupation financier s'établit à 95,64% contre 96,67% en 2017. Celui d'occupation physique est de 97,67% contre 94,73% un an avant.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS SUR 5 ANS

Compte de résultat consolidé (en euros)

	2018 € par Part	2017 € par Part	2016 € par Part	2015 € par Part	2014 € par Part
LOYERS FACTURÉS	9,98	9,56	10,10	11,65	11,24
Produits activités annexes	0,09	0,10	0,76	0,24	0,24
TOTAL PRODUITS NETS	10,07	9,66	10,86	11,89	11,48
CHARGES LOCATIVES					
Charges immobilières non récupérables					
Charges s/locaux vacants					
Honoraires de commercialisation et diagnostics					
TOTAL CHARGES LOCATIVES	- 0,33	- 0,33	- 0,38	- 0,37	- 0,38
TRAVAUX SUR PATRIMOINE					
Travaux de remise en état					
Provisions pour grosses réparations					
Honoraires de MOD + Grenelle					
TOTAL TRAVAUX S/PATRIMOINE	- 0,19	- 0,17	- 0,17	- 0,17	- 0,17
CHARGES DE CONTENTIEUX					
Charges liées aux locataires douteux					
Provisions pour douteux (net)					
Honoraires de recouvrement					
TOTAL CHARGES DE CONTENTIEUX	- 0,31	- 0,19	- 0,19	- 0,20	- 0,20
RÉSULTAT IMMOBILIER	9,24	8,97	10,12	11,15	10,73
Rémunération de la gestion					
Honoraires					
Charges diverses d'exploitation					
Produits divers d'exploitation					
TOTAL CHARGES DE GESTION	- 1,04	- 1,01	- 1,19	- 1,15	- 1,02
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	8,20	7,96	8,93	10,00	9,71
Résultat Financier	- 0,02	- 0,06	0,00	0,02	0,02
Résultat Exceptionnel	- 0,10	0,25	0,00	0,07	0,07
Impôt restituable prélevé en Allemagne et Espagne	- 0,27	- 0,24	- 0,26	- 0,28	- 0,15
RÉSULTAT ANNUEL	7,81	7,91	8,67	9,81	9,65
Dividende versé	7,56	8,40	9,00	9,60	9,27

L'évolution du mode de détention des actifs immobiliers de manière indirecte, c'est-à-dire sous forme de titres de SCI, pour une partie significative de l'actif total (46% au 31/12/2018) complique singulièrement la lecture des comptes qui sont présentés selon la norme propre aux SCPI.

En effet, le compte de résultat présente un agrégat de ressources mêlant produits directs des locations et résultats de SCI détenant tout ou partie d'immeubles, sans qu'il soit possible, à simple lecture d'identifier les contributions des uns et des autres à la formation du résultat. Effet nuisible tant pour la mise en lumière des résultats d'un exercice que pour la mesure de l'évolution. Le tableau présenté ici reconstitue pour une part sur 5 ans, les étapes de production uniformisées des résultats, comme si tout avait été détenu en possession directe.

On observe un décrochage du résultat à partir de 2016, les mêmes causes déjà évoquées interviennent à ce constat : une baisse de rendement des loyers, qu'ils soient nouveaux ou en renouvellement, des charges non récupérables sur les locataires qui s'alourdissent, des délais d'emploi allongés des fonds reçus avec une rémunération des disponibilités nulle si ce n'est négative.

Néanmoins, les mesures mises en œuvre en 2018 et qui devraient se prolonger en 2019 et 2020, à savoir mise en œuvre prononcée de l'effet de levier par utilisation des capacités d'emprunt devraient inverser la tendance faisant remonter le résultat prévisionnel à 8,71 € en 2019 et 8,99 € en 2020. Le résultat d'exploitation 2018 amorçe déjà un redressement passant de 7,96 € à 8,21 €.

Le Conseil de surveillance a délibéré sur l'ensemble des questions évoquées dans ce qui précède et a procédé à de larges échanges avec la société de gestion.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La société de gérance AEW Ciloger a communiqué au Conseil de surveillance, en fin du mois de mars 2019 les comptes annuels et son rapport de gestion établi sur les comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Ont également été communiqués à cette occasion au conseil le texte des projets de résolution qui seront soumises à l'Assemblée générale ordinaire annuelle, prévue pour le 4 juin prochain. Le conseil a ensuite arrêté les termes du rapport qui sera présenté à l'assemblée générale ordinaire des porteurs de parts.

Il approuve également l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire annuelle et le texte des projets de résolution qui lui seront soumis.

Le Conseil recommande d'approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Yves CHAZELLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 4 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs,

Vous êtes réunis en Assemblée générale à l'effet de statuer sur la modification de la politique d'investissement prévue dans la note d'information.

Nous avons été pleinement informés de la proposition faite par la société de gestion de modifier la politique d'investissement telle que mentionnée dans la note d'information de la SCPI afin :

- qu'elle couvre expressément l'acquisition de tous types d'actifs immobiliers à titre de diversification, dans la limite de 20 % de la valeur du patrimoine ;
- de supprimer la limitation actuelle à hauteur de 40% des capitaux collectés pour les investissements situés hors de France en zone euro, et donc de permettre à ACTIPIERRE EUROPE de réaliser des acquisitions sans restrictions en France et en zone euro exclusivement.

Ces modifications nous semblent pertinentes afin de permettre à la société de gestion de saisir les opportunités sur le marché de l'investissement au-delà des actifs de commerces, à titre de diversification, en France et en zone Euro.

Le Conseil de surveillance a décidé d'émettre un avis favorable sur les résolutions proposées.

Nous sommes à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Yves CHAZELLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée générale

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACTIPIERRE EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » et « Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation détenus » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs

actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de leur sincérité ni de leur concordance avec les comptes annuels. Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels.

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 15 mai 2019

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée générale

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés de la convention suivante :

Avec la société de gestion AEW Ciloger :

En date du 16 mars 2018, la société de gestion AEW Ciloger a conclu, pour le compte de la S.C.P.I., une convention de suivi de participation avec la SCI SIMONOP'1 - devenue Placement Ciloger 6 - détenue par la S.C.P.I.

La convention prévoit une commission de 2% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCI Placement Ciloger 6, à hauteur de la quote-part détenue.

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de suivi de participation de 36 812,22 €.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion AEW Ciloger :

Conformément à l'article 18-2 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 9,25% TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 7,75% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I e du Code Général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de souscription de 3 677 991,42 €, prélevée sur la prime d'émission.

- Une commission de gestion, fixée à 9,20% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés, pour les actifs détenus de manière directe et de manière indirecte par la S.C.P.I., hors Placement Ciloger, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 2 071 982,39 €.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

- Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :

- une commission hors taxes de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la S.C.P.I.

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de cession de 11 911,42 €.

- une commission hors taxes de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission d'acquisition de 47 646,30 €.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 2% hors taxes du montant des travaux immobilisés.

Au titre de l'exercice 2018, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été comptabilisée.

- Une commission de cession de parts s'établissant comme suit :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 88,43 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er}-e du Code Général des impôts). Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année N, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la société de gestion percevra une commission de 4,50% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution) (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er}-e du Code Général des impôts).

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayant droits.

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de charges relatives à la commission de cession de parts.

Paris La Défense, le 15 mai 2019

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 4 JUIN 2019

ORDRES DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.
2. Affectation du résultat
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2018
8. Quitus à donner à la société de gestion
9. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine
10. Prélèvement sur la prime d'émission

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

11. Modification de la politique d'investissement prévue dans la note d'information
12. Pouvoirs aux fins de formalités

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 28 190 685,94 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 169 233,17 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 3 056,50 € conformément à l'article 7 des statuts forme un résultat distribuable de 28 362 975,61 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de : 27 241 711,20 €
- au report à nouveau, une somme de : 1 121 264,41 €.

Troisième résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 673 582 328 euros, soit 179,77 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 715 312 261 euros, soit 190,90 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 835 508 051 euros, soit 222,98 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2018 à la somme de 599 519 200 euros.

LES RÉOLUTIONS

Huitième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Neuvième résolution

L'Assemblée générale autorise la société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement de la SCPI, dans les conditions fixées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Dixième résolution

L'Assemblée générale, conformément à l'article 7 des statuts de la SCPI, autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2019, d'un montant de 0,30 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2018.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Onzième résolution

L'Assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance et statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information modifiée, de modifier la politique générale d'investissement de la société figurant dans la note d'information comme suit :

Ancienne version :

« 3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Afin d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement d'ACTIPIERRE EUROPE vise à constituer un patrimoine d'immobilier commercial diversifié sur le plan économique et géographique.

ACTIPIERRE EUROPE investira, de manière directe ou indirecte, ses capitaux dans des immeubles à usage de commerce :

- de toutes catégories : pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park (zones commerciales à architecture homogène). ...

En règle générale, les immeubles seront acquis avec un ou plusieurs locataires en place. Toutefois, en fonction des opportunités, des immeubles pourront être acquis en état futur d'achèvement.

- présentant, à titre accessoire, et dans la limite de 10% de la valeur du patrimoine, une partie de bureaux et de logements située dans ces commerces.

- majoritairement en France.

Des investissements à l'étranger, en zone euro exclusivement, seront cependant possibles lorsque les conditions financières seront avantageuses et si les régimes fiscaux sont compatibles avec la fiscalité des porteurs de parts de la SCPI. Afin de conserver une prépondérance immobilière nationale, tout en gardant la possibilité de profiter d'opportunités, les investissements situés hors de France seront limités à 40% des capitaux collectés. Dans ce cadre, seront privilégiées l'Allemagne et l'Italie.

(...)

Le montant unitaire d'investissement visé se situe dans une fourchette comprise entre 3 et 10 millions d'euros. Le cas échéant des investissements de taille plus réduite pourront être menés en fonction d'occasions favorables qui renforceront la sécurité du placement. »

Nouvelle version :

« 3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Afin d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement d'ACTIPIERRE EUROPE vise à constituer un patrimoine d'immobilier commercial diversifié sur le plan économique et géographique.

ACTIPIERRE EUROPE investira, de manière directe ou indirecte, ses capitaux dans :

- des immeubles à usage de commerce de toutes catégories (pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park, centres commerciaux etc...) et à titre accessoire dans d'autres types d'actifs immobiliers non listés précédemment, dans la limite de 20% de la valeur du patrimoine.

- en France et en zone euro exclusivement.

En règle générale, les immeubles seront acquis avec un ou plusieurs locataires en place. Toutefois, en fonction des opportunités, des immeubles pourront être acquis en état futur d'achèvement. »

~~Des investissements à l'étranger, en zone euro exclusivement, seront cependant possibles lorsque les conditions financières seront avantageuses et si les régimes fiscaux sont compatibles avec la fiscalité des porteurs de parts de la SCPI. Afin de conserver une prépondérance immobilière nationale, tout en gardant la possibilité de profiter d'opportunités, les investissements situés hors de France seront limités à 40% des capitaux collectés. Dans ce cadre, seront privilégiées l'Allemagne et l'Italie.~~

~~(...)~~

~~Le montant unitaire d'investissement visé se situe dans une fourchette comprise entre 3 et 10 millions d'euros. Le cas échéant des investissements de taille plus réduite pourront être menés en fonction d'occasions favorables qui renforceront la sécurité du placement. »~~

Les autres dispositions de l'article 3 de la note d'information demeurant inchangées.

Douzième résolution

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

Crédits photos : Olivier Boucherat - Clan d'œil, AEW Ciloger.
Conception-réalisation : **Apaloza**
Mai 2019





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 SCPI n° 15-01 en date du 06/02/2015.

AEW Ciloger

Société de gestion de portefeuille

Société Par Actions Simplifiées au capital de 828 510 €

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

service-clients@eu.aew.com

www.aewciloger.com