



Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont modérément augmenté de 3,3 % sur les 9 premiers mois de l'année 2018, soit un montant net de souscriptions de 24,4 M€.

Deux nouveaux investissements ont été concrétisés durant le 3^e trimestre. Le premier concerne une boutique de 180 m² dans le 14^e arrondissement parisien, dans un environnement commercial dense, louée à un acteur majeur de la revalorisation textile et négociée pour 1,9 M€. Le second concerne une boutique de 859 m² en pied d'immeuble au cœur du centre-ville de La Rochelle, louée à une enseigne de prêt-à-porter internationale et négociée pour 6,3 M€.

Un nouvel investissement planifié en Allemagne (voir rubrique « À la Une ce trimestre ») combiné avec des investissements sous exclusivité devraient permettre au minimum d'épuiser le solde à investir de votre SCPI d'ici la fin de l'année.

Le résultat de l'exercice 2018 de votre SCPI est impacté par un sinistre important sur un local commercial qui nécessitera la mise en place de solutions techniques et la réalisation de travaux. Les impacts locatifs font l'objet de provisions sur l'exercice. De ce fait, le revenu brut courant distribué au titre du 3^e trimestre a été ajusté à 1,80 € par part, et l'objectif de distribution annuelle 2018 a été révisé à 7,56 € par part. L'objectif de taux de distribution 2018 est estimé, selon votre situation fiscale personnelle et l'utilisation des éventuels crédits d'impôts de sources étrangères, entre 3,60 % et 3,80 %.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

À la fin du 3^e trimestre 2018, un peu plus de 14 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France depuis le début de l'année, soit une légère contraction de 4 % par rapport à la même période de 2017.

Le marché du commerce, où les pieds d'immeubles sont particulièrement recherchés par les investisseurs, enregistre une hausse de 12 %, avec 1,6 Mds€ investis en trois trimestres, porté par quelques grosses transactions.

Les taux de rendement des meilleurs emplacements continuent de tutoyer des niveaux bas record (pieds d'immeubles commerces : 2,75 % à 5,75 % ; Centres commerciaux : 3,50 % à 6,50 %).

D'une manière générale, les valeurs locatives des meilleurs emplacements restent stables. Les valeurs moyennes accusent en revanche une pression à la baisse, du fait des stratégies de rationalisation des enseignes et de leurs exigences accrues de rentabilité.

L'inflation est restée élevée à 2,3 % au cours du 3^e trimestre 2018, rognant le pouvoir d'achat des ménages. Toutefois, cette hausse devrait être compensée par la croissance des salaires et des mesures fiscales plus favorables en 2019/2020 (baisse des cotisations salariales, suppression de la taxe d'habitation).

En Allemagne, la consommation devrait rester soutenue par un marché de l'emploi solide et des salaires en hausse.

La performance de l'économie espagnole devrait rester en 2018 au-dessus de la moyenne de la zone euro. La progression du tourisme est un facteur de soutien à la fréquentation commerciale et aux ventes.

SCPI DE COMMERCES À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE TRIMESTRE

HOCHSTADT (ALLEMAGNE)

→ ACTIPIERRE EUROPE a acquis la moitié d'une société dédiée (SCI) détenant un centre commercial neuf à Hochstadt au nord de la Bavière, l'une des régions les plus dynamique d'Allemagne. L'autre moitié est détenue par un fonds grand public également géré par AEW Ciloger.

Ce centre est majoritairement loué à des enseignes nationales, avec des baux longs d'une dizaine d'années en moyenne.

Négocié pour 55 M€ (dont une quote-part de 50 % pour ACTIPIERRE EUROPE), la livraison et le transfert de propriété seront opérées début novembre.



Société de gestion



L'essentiel au 30/09/2018

16 142 associés
3 732 631 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION : 210,00 €

VALEUR DE RÉALISATION 2017
684 865 801 € (189,38 €/part)

CAPITALISATION
783 852 510 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2018
7,56 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION
SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)
PRÉVISIONNEL 2018

3,60 %

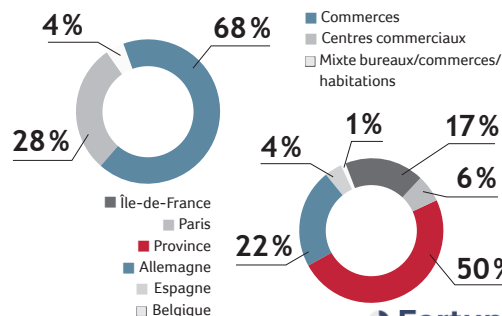
(Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols, et après imposition belge)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
95,55 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 60 %

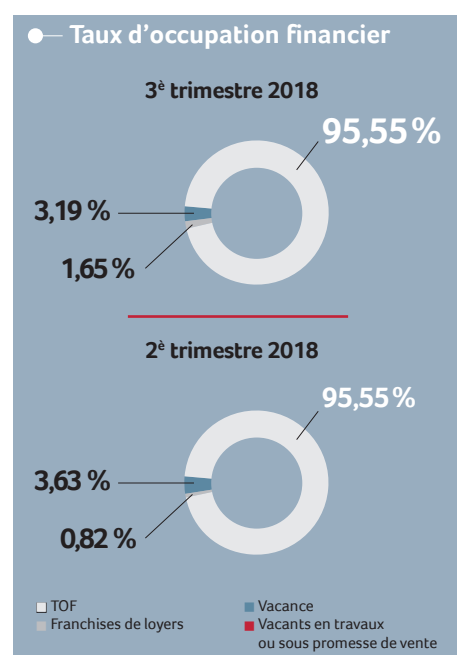
Actifs immobiliers détenus indirectement : 40 %



Évolution du capital

| | Au 31/12/2017 | 1 ^{er} trimestre 2018 | 2 ^e trimestre 2018 | 3 ^e trimestre 2018 |
|--|---------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nombre d'associés | 15 552 | 15 802 | 16 013 | 16 142 |
| Nombre de parts | 3 616 390 | 3 665 382 | 3 714 922 | 3 732 631 |
| Émission de parts nouvelles au cours du trimestre | 32 993 | 58 238 | 70 151 | 30 488 |
| Souscriptions compensées par des retraits | 13 547 | 9 246 | 20 611 | 12 779 |
| Demandes de retrait en suspens (nombre de parts) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital social en euros | 578 622 400 | 586 461 120 | 594 387 520 | 597 220 960 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 735 388 950 | 745 677 270 | 756 080 670 | 759 799 560 |

Évolution du patrimoine



● Arbitrages - Néant

● Investissements

- Paris 14^e : 92 avenue du Général Leclerc - local commercial : 180 m² - **1,9 M€** (04/07/2018)
- La Rochelle (17) : 14 rue de l'Hôtel de Ville - local commercial : 859 m² - **6,3 M€** (31/08/2018)

● Taux d'occupation physique

97,17%

Surface totale du patrimoine : 205 920 m²
Surfaces vacantes : 5 818 m²

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 2 745 m²

| | |
|-------------------|----------------------|
| Paris (75004) : | 161 m ² |
| Cherbourg (50) : | 86 m ² |
| Nancy (54) : | 360 m ² |
| Saint-Ouen (93) : | 1 945 m ² |
| Allemagne : | 193 m ² |

◆ Libérations : 1 001 m²

| | |
|-----------------|--------------------|
| Paris (75004) : | 161 m ² |
| Paris (75009) : | 87 m ² |
| Nancy (54) : | 477 m ² |
| Allemagne : | 276 m ² |

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-octobre 2018, s'établit à 98,52 %.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers

actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Revenus distribués

| | 1 ^{er} trimestre 2018 | 2 ^e trimestre 2018 | 3 ^e trimestre 2018 |
|--|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Acompte mis en paiement le | 27/04/2018 | 24/07/2018 | 19/10/2018 |
| Acompte par part ⁽¹⁾ | 1,98€ | 1,98€ | 1,80€ |
| Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ | 1,98€ | 1,98€ | 1,80€ |
| Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers | 1,98€ | 1,98€ | 1,80€ |

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

(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.

(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

Indicateurs de performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW Ciloger

| | |
|------------------------|--------|
| TRI 5 ans (2012-2017) | 3,94 % |
| TRI 10 ans (2007-2017) | 4,26 % |

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2018 (souscription effectuée avant le 1^{er} janvier 2018), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin janvier 2019.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW Ciloger un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

Le TRI d'ACTIPIERRE EUROPE doit s'apprécier en tenant compte que les premiers investissements ont été réalisés à partir de décembre 2008, et que le calcul est effectué hors éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources étrangères.

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, le prix d'exécution constaté au terme de la période.



Indicateurs de performances (suite)

— Variation du prix acquéreur moyen

| | |
|--|----------|
| Prix acquéreur moyen de la part 2017 | 210,00 € |
| Prix acquéreur moyen de la part 2018 (janvier à septembre) | 210,00 € |
| Variation du prix acquéreur moyen | 0,00 % |

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

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- ◆ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même

importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;

- ◆ le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

— Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

| | |
|-----------------------|--------|
| TDVM 2017 | 4,00 % |
| TDVM 2018 (prévision) | 3,60 % |

Le taux DVM se détermine pour une année par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année. Concernant ACTIPIERRE EUROPE, ce taux n'intègre pas les éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols qui s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé. En revanche, il intègre l'imposition des revenus fonciers belges.



Conditions de souscription et de retrait des parts

— Conditions de souscription

Prix de la part

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Valeur nominale | 160,00 € |
| Prime d'émission | 50,00 € |
| Prix de souscription | 210,00 € |

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW Ciloger, ou sont reçues directement par AEW Ciloger. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum dix parts.

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. **Les parts souscrites à partir du 1^{er} août 2017 portent jouissance à compter du premier jour du septième mois qui suit celui de la souscription.**

— Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. Depuis le 1^{er} mai 2016, l'associé se retirant perçoit la somme de 191,10 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW Ciloger. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. La compensation des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts compensées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du troisième mois suivant lequel le retrait a lieu.



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de AEW Ciloger («marché de gré à gré»). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions de gré à gré, comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 92,56 euros TTC au 1^{er} juillet 2018, quel que soit le nombre de parts cédées. Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du trimestre.



Fiscalité

Imposition des revenus de sources allemande et espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne, et de 24,75 % pour les actifs sis en Espagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de sources allemande et espagnole est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de «l'impôt français correspondant à ces revenus», quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne et en Espagne.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

- ◆ Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif.
- ◆ Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt allemand ou espagnol supérieure au montant de l'impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués.

En temps utile, AEW Ciloger adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires lui permettant de déclarer ce

crédit d'impôt, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de sources allemande et espagnole.

Imposition des revenus de source belge

Les revenus fonciers, nets d'amortissement et de charges déductibles, des actifs sis en Belgique supportent actuellement une imposition locale de 33,99 %. Il s'agit d'une fiscalité définitive. Les porteurs de parts ne supportent pas de nouvelle fiscalité en France et ne bénéficient donc pas d'un crédit d'impôt.

Déductibilité des intérêts d'emprunt et règle de territorialité

Les associés personnes physiques d'ACTIPIERRE EUROPE sont imposables en France au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers sur l'ensemble de leur quote-part de résultat dans la SCPI (y inclus les revenus de source française et étrangère). La doctrine administrative précise par ailleurs que «les revenus étrangers sont pris en compte pour leur montant net, c'est-à-dire après déduction des charges exposées en vue de leur acquisition ou de leur conservation». Conformément à ces principes, il est donc possible de considérer que les associés personnes physiques sont en droit de déduire de leurs revenus fonciers la totalité de leurs intérêts d'emprunt souscrit pour l'acquisition de parts d'ACTIPIERRE EUROPE.



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

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW Ciloger commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).



AEW Ciloger et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et Financier, AEW Ciloger est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW Ciloger, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.



Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW Ciloger des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Les informations relatives à la SCPI ACTIPIERRE EUROPE publiées par AEW Ciloger ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le

contacter à l'adresse suivante : AEW Ciloger – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8

ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewciloger.com.

ACTIPIERRE EUROPE

Société civile de placement immobilier
à capital variable

La note d'information prévue aux articles L.412-1
et L.621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers,
le visa n° 07-29 en date du 16/10/2007.

Société de gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers
en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.
Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux – CS 80102 – 75380 Paris Cedex 8
Service clients : 01 78 40 53 00 – service.clients@eu.aew.com – www.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger
est consultable sur son site internet : www.aewciloger.com

