



ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2017

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 31/03/2017

PRIX DE SOUSCRIPTION

210,00 €

13 555 associés

3 109 685 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2016

511 066 203 € - 188,37 €/part

(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2016

593 965 651 € - 219,51 €/part

(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

CAPITALISATION

653 033 850 €

au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE

PRÉVISIONNELLE 2017 : **8,40 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR

DE MARCHÉ PRÉVISIONNEL (DVM)

2017 : **4,00 %**

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

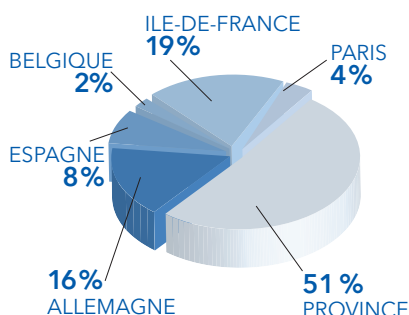
96,48 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale

100% COMMERCE

ACTIFS IMMO. DÉTENUS EN DIRECT : 82,1 %

ACTIFS IMMO. DÉTENUS INDIRECTEMENT : 17,9 %



Mesdames, Messieurs,

Entre les premiers trimestres 2016 et 2017, les volumes du marché du commerce hexagonal sont en fort recul de 59 %, à 365 M€ contre 887 M€. En cause, la réduction des opérations signées à plus de 50 M€. Si aucun mouvement de baisse n'est à noter sur les taux de rendements, les artères dites « prime » maintiennent pour l'instant leur attractivité, l'emplacement restant le moteur des négociations et le garant du maintien des valeurs locatives. Au niveau des centres commerciaux, dans un contexte économique encore morose et face à un parc vieillissant, les propriétaires ont mis l'accent sur les rénovations et restructurations de pôles déjà bien implantés mais dont l'architecture ou le concept ne rivalisent plus avec les nouveaux arrivants.

Les indicateurs allemands de dépense à la consommation restent positifs. L'activité relativement modérée de développement de centres commerciaux devrait continuer à favoriser la demande sur les emplacements de centre-ville ainsi que dans les parcs commerciaux.

En Espagne, la demande intérieure devrait contribuer à soutenir la croissance, mais la consommation des ménages pourrait ralentir cette année. La reprise a néanmoins permis aux enseignes de poursuivre leur politique d'expansion, et de nouveaux entrants parmi les enseignes internationales continuent de cibler l'Espagne.

En Belgique, l'amélioration du marché de l'emploi devrait soutenir la croissance des dépenses de consommation en 2017. La demande placée en locaux commerciaux a enregistré un nouveau record en 2016 sur tous les segments : pieds d'immeuble, centres commerciaux et commerces de périphérie.

Les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont augmenté de 16 % au cours du premier trimestre 2017, représentant un montant net de souscriptions de 84,8 M€.

Durant ce même trimestre, votre SCPI a réalisé 3 investissements, représentant 4 locaux commerciaux, pour un montant total proche de 7 M€ actes en mains.

- Une boutique en pied d'immeuble située à Levallois-Perret (92), pour un montant de 2,8 M€. Entièrement rénovée selon le dernier concept de l'enseigne Franprix, elle bénéficie d'une excellente visibilité au sein d'un environnement mixte bureau/résidentiel.
- Un portefeuille de deux boutiques en pieds d'immeubles pour un montant de 1,6 M€ :
 - À Nanterre (92) : au sein de la rue commerçante principale, la boutique est actuellement exploitée par une enseigne de décoration.
 - À Cannes (06) : situé à proximité de la Croisette et du Palais des Festivals, le commerce bénéficie d'une excellente visibilité. Il est loué à une galerie d'art.

• Une boutique en pied d'immeuble au 42, rue de Passy dans le 16^{ème} arrondissement parisien pour un montant de 2,3 M€. Exploité par une enseigne de prêt-à-porter haut de gamme, le bien bénéficie d'une excellente visibilité sur l'un des axes les plus commerçants du quartier.

Au 31 mars 2017, ACTIPIERRE EUROPE dispose d'un solde à investir proche de 128 M€. Plusieurs investissements qualitatifs en France et en zone Euro, couvrant près de 90 % de ce montant, sont sélectionnés et devraient pouvoir être finalisés durant le second trimestre.

Ainsi qu'annoncé dans le précédent bulletin trimestriel, le revenu brut courant distribué au titre du premier trimestre a été ajusté à 2,10 € par part. Ceci afin de tenir compte d'une part de l'allongement des délais de négociation et de finalisation des investissements, et donc du décalage entre la collecte et la concrétisation des acquisitions, et d'autre part de la tendance à la baisse des taux des biens offerts. 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 pour les biens de qualité.

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

L'assemblée générale extraordinaire du 5 avril 2017, réunie en seconde convocation, a approuvé d'une part la modification de la stratégie d'investissement (autorisation à titre accessoire et dans la limite de 10 % du patrimoine, d'investir dans des bureaux et logements situés dans les commerces), et d'autre part l'augmentation du capital statutaire de 500 000 000 € à 650 000 000 €. CIOGER remercie les associés pour leur participation aux votes et pour l'expression de leur confiance. L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2016 se tiendra le mardi 6 juin 2017 à 14h30 dans les salons de l'hôtel Napoléon, 38/40 avenue de Friedland, 75008 PARIS. Vous serez par ailleurs appelés à prendre part au vote relatif au renouvellement de votre Conseil de surveillance, les mandats de ses membres actuels arrivant à échéance.

Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée fin mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Enfin, il faut remarquer que votre SCPI a été distinguée pour la seconde fois consécutive par le magazine Mieux Vivre-Votre Argent, en recevant le Grand Prix 2017 des SCPI de commerces à capital variable.

Isabelle ROSSIGNOL

Président du Directoire - CIOGER

Société de gestion

CIOGER



★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2016	1 ^{er} trimestre 2016
Nombre d'associés	12 438	13 555
Nombre de parts	2 705 883	3 109 685
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	-	411 108
Souscriptions compensées par des retraits	-	7 306
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	432 941 280	497 549 600
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	544 182 480	628 980 900

★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Investissements - Levallois-Perret (92) : 16, rue Paul Vaillant Couturier
1 commerce pied d'immeuble : 279 m² - 2,8 M€ (22/03/17)
- Portefeuille de 2 boutiques pieds d'immeubles : 1,6 M€ (23/03/2017)
• Cannes (06) : 15, rue Macé - 47 m²
• Nanterre (92) : 22, rue Henri Barbusse - 117 m²
- Paris 16^{ème} (75) : 42, rue de Passy
1 commerce pied d'immeuble : 45 m² - 2,3 M€ (31/03/17)

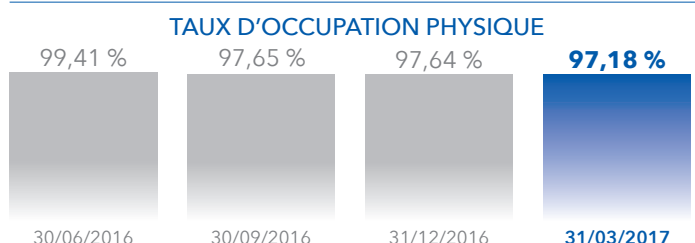
Arbitrages -

Mouvements locatifs

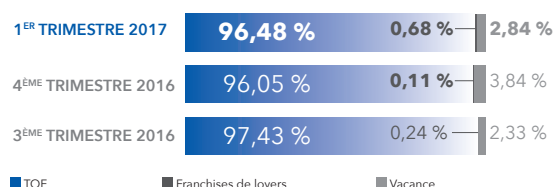
Locations : 362 m ²	Libérations : 1 128 m ²
Cherbourg (50) : 43 m ²	Cherbourg (50) : 76 m ²
Lille (59) : 138 m ²	Nancy (54) : 515 m ²
Paris 16 ^{ème} (75) : 181 m ²	Clermont-Ferrand (63) : 537 m ²
Superficie du patrimoine : 161 892 m ² - Surfaces vacantes : 4 564 m ²	

Le taux d'encaissement des loyers du 1^{er} trimestre 2017, calculé mi-avril 2017, s'établit à 95,68 %.

Taux d'occupation



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TRIMESTRIEL)



Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

★ REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2017	21/04/2017	2,10 €	2,10 €	2,10 €

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2017 (souscription effectuée avant le 1^{er} novembre 2016), 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.

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

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

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 20 et le 26 juillet 2017.

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

BULLETIN TRIMESTRIEL

★ INDICATEURS DE PERFORMANCES

Taux de rentabilité interne (TRI)

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

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

Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2016	208,79 €
Prix acquéreur moyen de la part 2017	210,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,58 %

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

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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

Le taux DVM se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

★ VIE SOCIALE

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 30 mars, qui portait sur l'autorisation de contracter des emprunts pour des acquisitions immobilières, s'est tenue le 30 mars avec un quorum de 39,50%. Les deux résolutions

Assemblée générale extraordinaire

En concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER vous a proposé, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, une résolution visant à augmenter le capital maximum statutaire de 500 M€ à 650 M€, et une résolution permettant, à titre accessoire et dans la limite de 10% du patrimoine, d'investir dans des bureaux et logements situés dans les commerces. Cela afin de pouvoir continuer à

★ CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Conditions de souscription

Les souscriptions sont effectuées auprès des Conseillers en Gestion de Patrimoine partenaires de CILOGER, des agences des Caisses d'Epargne et de La Banque Postale ou sont reçues directement par 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 libérées portent jouissance à compter du**

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 CILOGER. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre

★ CESSIION DIRECTE ENTRE VENDEURS ET ACHETEURS

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de 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.

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

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

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

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

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

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

présentées ont été approuvées à respectivement 89,75 % et 90,15 %. Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, sur le site internet www.ciloger.fr.

développer votre SCPI à travers une plus grande diversification des opérations immobilières.

Cette assemblée s'est tenue le 5 avril, en seconde convocation, avec un quorum de 43,00 %. Les trois résolutions présentées ont été approuvées à une large majorité, entre 88,66 % et 89,16 %.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, sur le site internet www.ciloger.fr.

premier jour du cinquième mois qui suit celui de la souscription.

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

chronologique de réception. La compensation des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts compensées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du troisième mois suivant celui le quel le retrait a lieu.

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, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 109,97 euros TTC au 1^{er} janvier 2017, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le trimestre, aucune part n'a été échangée de gré à gré.



★ FISCALITÉ

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

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

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

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

Déclaration des revenus 2016 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2017 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter CILOGER au 01.78.40.53.00 (ou par courrier électronique contact-associes@ciloger.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 millions d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus ou de déposer une déclaration n° 2725. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2016 qui s'établit à **191,10 euros**.

★ CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

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

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, CILOGER adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires lui permettant de déclarer ce crédit d'impôt, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de sources allemande et espagnole.

Imposition des revenus de source belge

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

Déductibilité des intérêts d'emprunt et règle de territorialité

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

européenne « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).

★ CILOGER ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, CILOGER est amenée à demander à ses clients lors des souscriptions de parts :

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

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

de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux. Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à 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 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 CILOGER ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS : M. Didier DEGRAEVE

CILOGER - Tél : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04

Adresse postale : 43 avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16 - Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS

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

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

Signatory of
PR Principles for
Responsible
Investment



www.ciloger.fr