



ANALYSE : 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2017

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 30/06/2017

PRIX DE SOUSCRIPTION

210,00 €

14 884 associés

3 371 725 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2016

511 066 203 € - 188,37 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2016

593 965 651 € - 219,51 €/part

CAPITALISATION

708 062 250 €

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

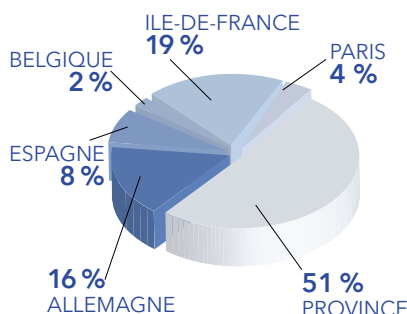
96,00 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale

100% COMMERCE

ACTIFS IMMO. DÉTENUS EN DIRECT : 82,1 %

ACTIFS IMMO. DÉTENUS INDIRECTEMENT : 17,9 %



Mesdames, Messieurs,

Dans un contexte de diminution de l'offre de produits d'investissement et d'attentisme lié aux élections, 8,9 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France au premier semestre, en baisse de 18 % par rapport au premier semestre 2016. L'activité, tant en bureaux qu'en commerces, est toutefois susceptible de se reprendre au second semestre, portée par un climat économique positif et des transactions en cours qui devraient se finaliser d'ici la fin de l'année. Les montants investis en commerces s'élèvent à un peu moins d'1 Md€ sur les cinq premiers mois de l'année 2017, contre 1,4 Md€ en 2016 à la même période. Les répartitions entre les régions et l'Ile-de-France et par typologies (pieds d'immeubles, périphéries, centres commerciaux) sont relativement proches. Depuis plusieurs années, la tendance est à la compression des taux sur l'ensemble des typologies d'actifs et ils pourraient à nouveau se contracter au cours de l'année 2017. En pieds d'immeubles, le taux prime est désormais sous la barre des 3 % pour les produits exceptionnels à Paris et à environ 4 % pour les grandes métropoles régionales. On observe également une tendance à la compression en retail park et pour les centres commerciaux avec un taux pour les meilleurs actifs (« prime ») inférieur à 5 %.

Le 26 juin 2017, les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : CILOGER, AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP et NAMI-AEW EUROPE) ont été regroupées au sein d'une unique société de gestion dénommée « AEW Ciloger ». Depuis cette date, la dénomination de la société de gestion d'ACTIPIERRE EUROPE est donc AEW Ciloger.

Au travers des fonds destinés au grand public, AEW Ciloger gère 22 SCPI et 2 OPCI grand public, soit près de 6 Mds€ d'actifs, et accompagne environ 85 000 associés dans leurs investissements immobiliers.

Cette restructuration, qui n'aura pas d'impact sur le fonctionnement et la gestion de votre SCPI, a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont augmenté de 26 % au cours du premier semestre 2017, représentant un montant net de souscriptions de 139,8 M€.

Un local non stratégique de 52 m² sis à Nîmes a été vendu durant le trimestre. Acquis en 2012 au sein d'un portefeuille, cet actif a été cédé pour un montant de 95 K€, proche de la dernière valeur d'expertise.

Au 30 juin 2017, ACTIPIERRE EUROPE dispose d'un solde à investir de 184 M€. Plusieurs investissements qualitatifs en France et en zone euro, couvrant l'essentiel de ce montant, sont sélectionnés et devraient se concrétiser durant le troisième trimestre. Ainsi, votre SCPI poursuivra ses investissements notamment en zone euro, avec l'acquisition d'une participation de 50 % dans un portefeuille d'un montant global avoisinant 212 M€ qui regroupe 20 actifs de commerces prime situés en Allemagne. La part d'ACTIPIERRE EUROPE, soit 106 M€, sera décaissée pour les deux tiers durant la période estivale et pour le tiers restant à l'automne. L'Allemagne reste une destination privilégiée tant pour les enseignes internationales que pour les marques locales, de par sa taille de marché et du pouvoir d'achat de sa population. Selon la Fédération Allemande du Commerce, les ventes au détail devraient progresser de 2 % en 2017. Toutefois, afin de tenir compte des difficultés pour acquérir rapidement des actifs de qualité, et en concertation avec votre Conseil de surveillance, le délai de jouissance des nouvelles parts souscrites à compter du 1^{er} août 2017 sera porté à sept mois, contre cinq auparavant.

Le revenu brut courant distribué au titre du second trimestre, soit 2,10 € par part, est resté inchangé par rapport au trimestre précédent. Ce niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu au second semestre 2017, soit un objectif de distribution annuelle de 8,40 € par part.

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 ordinaire de juin a notamment procédé à l'élection du nouveau Conseil de surveillance de votre SCPI. AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux différents votes (voir rubrique « Vie sociale » au verso), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Société de gestion

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

| | 31/12/2016 | 1 ^{er} trimestre 2017 | 2 ^{ème} trimestre 2017 |
|--|-------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Nombre d'associés | 12 438 | 13 555 | 14 884 |
| Nombre de parts | 2 705 883 | 3 109 697 | 3 371 725 |
| Émission de parts nouvelles au cours du trimestre | - | 411 120 | 273 807 |
| Souscriptions compensées par des retraits | - | 7 306 | 11 779 |
| Demandes de retrait en suspens (nombre de parts) | 0 | 0 | 0 |
| Capital social en euros | 432 941 280 | 497 551 520 | 539 476 000 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 544 182 480 | 628 983 420 | 684 009 300 |

★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages - Nîmes (30) - 5 rue des Flottes : 52 m² de commerce acquis en 2012 -
Prix de cession : 0,95 M€ (15/05/2017)

Investissements -

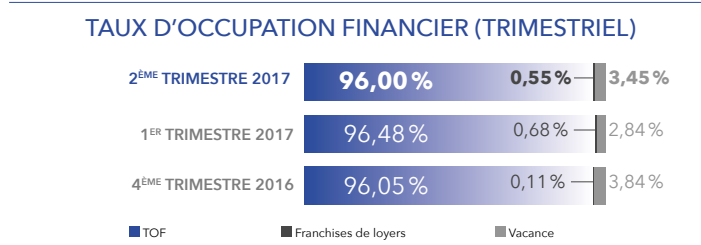
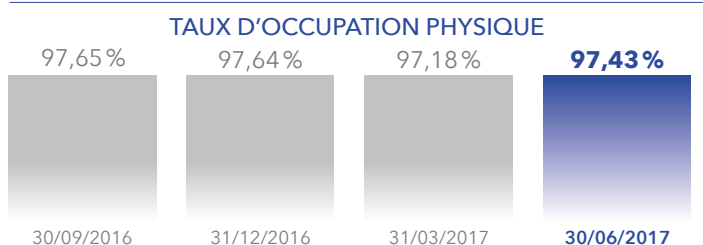
Mouvements locatifs

| Locations : 903 m ² | Libérations : 498 m ² |
|---|--|
| Montpellier (34) : 168 m ² Cherbourg (50) : 164 m ² Vincennes (94) : 571 m ² | Montpellier (34) : 168 m ² Cherbourg (50) : 330 m ² |

Superficie du patrimoine : 161 883 m² - Surfaces vacantes : 4 159 m²

Par ailleurs, un bail portant sur 502 m² à Bordeaux (33) a été renouvelé. Le taux d'encaissement des loyers du 2^{ème} trimestre 2017, calculé mi-juillet, s'établit à 96,49%.

Taux d'occupation



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

★ REVENUS DISTRIBUÉS

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

⁽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} avril 2017 (souscription effectuée avant le 1^{er} décembre 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 octobre 2017.

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

BULLETIN TRIMESTRIEL

★ INDICATEURS DE PERFORMANCES

Taux de rentabilité interne (TRI)

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

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

Variation du prix acquéreur moyen

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Prix acquéreur moyen de la part 2016 | 208,79 € |
| Prix acquéreur moyen de la part 2017 | 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 6 juin 2017 s'est tenue avec un quorum de 45,97%. Elle a approuvé les sept résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 92,06% à 93,42%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 31 du rapport annuel 2016, sur le site internet www.aewciloger.com.

L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de

Assemblée Générale Extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 19 juin 2017 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 51,79%.

★ CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Conditions de souscription

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW Ciloger, ou sont reçues directement par AEW Ciloger.

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

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

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.

huit membres du Conseil de surveillance parmi quatorze candidats (résolution 7).

Ont ainsi été élus : M. Yves CHAZELLE (441 652 oui - réélu), M. Jean-Luc BRONSART (395 018 oui - réélu), M. Lambert GARNOTEL (380 345 oui - réélu), M. Serge VENDRAMINI (340 115 oui - réélu), M. Éric FREUDENREICH (316 259 oui - réélu), M. Thierry DELEUZE (310 547 oui - élu), M. Thierry VIAROUGE (297 828 oui - élu), Société ADH (296 823 oui - réélue).

Elle a approuvé les deux résolutions à caractère extraordinaire présentées, dont le texte a été adressé avec le dossier de convocation, avec une large majorité de 89,85 % et 90,37 %.

celui de la souscription (5^{ème} mois jusqu'au 31 juillet).

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

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

★ CESSIION DIRECTE ENTRE VENDEURS ET ACHETEURS

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

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

Pour les cessions de gré à gré, comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 109,97 euros TTC au 1^{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 AEW Ciloger avant le 30 novembre 2017 pour l'année fiscale 2018. Un modèle de demande est disponible auprès de AEW Ciloger ou sur le site internet www.aewciloger.com.

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

Imposition des revenus de sources allemande et espagnole

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

« l'impôt français correspondant à ces revenus », quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne et en Espagne.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif ;

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

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

Imposition des revenus de source belge

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

Déductibilité des intérêts d'emprunt et règle de territorialité

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

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

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

européenne « MIF » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).

★ AEW Ciloger ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et Financier, AEW Ciloger est amenée à demander à ses clients lors des souscriptions de AEW Ciloger :

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

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

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

★ CLIENTS NON RÉSIDENTS

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

et la promotion de ses produits.

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

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS : M. Didier DEGRAEVE

AEW Ciloger - Tél : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04 - www.aewciloger.com

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.

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

Signatory of
PR Principles for
Responsible
Investment



www.aewciloger.com