



Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'ACTIPIERRE EUROPE ont modérément augmenté de 2,8 % au 1^{er} semestre 2018, soit un montant net de souscriptions de 20,7 M€.

Un nouvel investissement a été concrétisé durant le second trimestre (rubrique « À la une »). Parallèlement, un commerce non stratégique à Brest a été arbitré durant le second trimestre. Il s'agit d'un local de 371 m² qui était vacant depuis 2016 et qui ne présentait pas, en l'état, des perspectives locatives favorables. La transaction, réalisée pour un montant net vendeur de 480 K€, fait ressortir une plus-value nette de 46 K€.

Au 30 juin 2018, ACTIPIERRE EUROPE dispose d'un solde à investir de 50,7 M€. Des investissements qualitatifs en France et en Allemagne sont sous exclusivité pour un montant total de 40,3 M€, et devraient se concrétiser au second semestre de l'année. AEW Ciloger reste mobilisée pour identifier et acquérir les actifs immobiliers nécessaires pour le déploiement cohérent des capitaux collectés, en accord avec la stratégie d'investissement.

Le revenu brut courant distribué au titre du second trimestre, soit 1,98 € par part, est inchangé par rapport au trimestre précédent. 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 3,70 % et 3,80 %.

Enfin, AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juin (rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

Le marché de l'investissement français en immobilier d'entreprise a gagné en dynamisme au cours du second trimestre 2018 ; avec 4,3 Mds€ investis, les volumes ont enregistré une hausse de 20 % par rapport au 2^e trimestre 2017.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec 76 % du volume total d'investissement. Les commerces ne représentent que 6 % du volume total investi, contre 17 % en moyenne ces dix dernières années, ce qui reflète le peu d'offre de qualité sur le marché. Les taux de rendement « prime » se stabilisent à des niveaux bas record (pieds d'immeuble : 2,75 % à 5,75 % / Centres commerciaux : 3,25 % à 6,25 %).

Les loyers prime demeurent stables, tant en centres commerciaux qu'en commerces en pieds d'immeuble. Les nouveaux concepts contribuent au dynamisme des meilleures artères parisiennes et au renouvellement des métropoles régionales. Quant aux centres commerciaux, ils adaptent leur modèle à la concurrence du e-commerce avec des ouvertures dans les secteurs alimentation bio, restauration, sport et beauté.

La hausse de l'inflation a rogné le pouvoir d'achat des ménages au 2^e trimestre. Toutefois, cette hausse devrait être compensée par l'amélioration du marché de l'emploi, la croissance des salaires et des mesures fiscales plus favorables en 2019/2020.

SCPI DE COMMERCES À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE TRIMESTRE

GONFREVILLE-L'ORCHER (76)

→ 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.

Négociés pour un montant de 3,2 M€, ils sont loués à trois enseignes d'ameublement, dont deux à dimension nationale, dans le cadre de baux récents.



Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2018

16 017 associés
3 714 922 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION : 210,00 €

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

CAPITALISATION
780 133 620 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2018
7,77 €/part

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

3,70 %

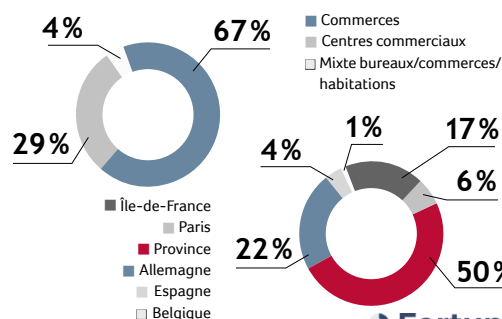
(Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols, et après imposition belge)

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

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 59 %

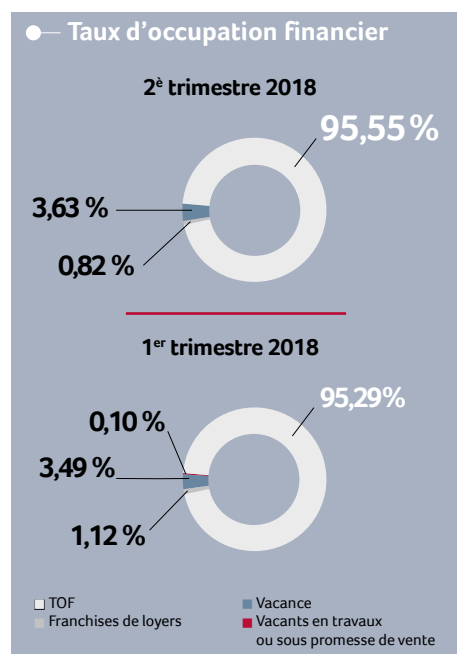
Actifs immobiliers détenus indirectement : 41 %



Évolution du capital

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

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Brest (29) - 26 rue Algésiras : 371 m²
de commerce acquis en 2013 –
Prix de cession : **480 K€** (11/04/2018)

● Investissements

- Gonfreville-L'Orcher (76) : avenue du
Campdolent - 3 locaux commerciaux : 1 578 m² -
3,2 M€ (04/05/2018)

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 1 067 m²

Cannes (06) : **154 m²**
Nancy (54) : **189 m²**
Nancy (54) : **515 m²**
Allemagne : **209 m²**

● Taux d'occupation physique

96,33 %

Surface totale du patrimoine : 204 809 m²
Surfaces vacantes : 7 524 m²

◆ Libérations : 1 105 m²

Cherbourg (50) : **10 m²**
Nancy (54) : **233 m²**
Hyères (83) : **81 m²**
Allemagne : **781 m²**

Par ailleurs, 9 baux portant sur 1 155 m² sur 9 sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-juillet 2018, s'établit à 97,84 %.

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 exclusion 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
Acompte mis en paiement le	27/04/2018	24/07/2018
Acompte par part ⁽¹⁾	1,98€	1,98€
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	1,98€	1,98€
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	1,98€	1,98€

(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 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} avril 2018 (souscription effectuée avant le 1^{er} octobre 2017), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

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

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin octobre 2018.

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.

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 %

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 juin)	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)	3,70 %

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.



Cessions directes 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 premier trimestre 2018.



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



Vie sociale

Assemblée générale ordinaire du 5 juin 2018

L'assemblée générale ordinaire du 5 juin 2018 s'est tenue avec un quorum de 36,29 %. Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 69,74 % à 97,58 %.

Assemblée Générale extraordinaire du 12 juin 2018

L'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2018 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 48,18 %. Elle a approuvé les résolutions à caractère extraordinaire présentées avec une majorité variant de 54,05 % à 95,34 %.

Ont ainsi été notamment approuvés :

- ◆ Le prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise, d'un montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant (soit 0,05 € par nouvelle part émise entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 2018).
- ◆ Le capital social statuaire est porté de 650 M€ à 800 M€.
- ◆ Le Conseil de surveillance est composé de 8 membres au plus (contre 12 antérieurement).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 34 à 36 du rapport annuel 2017, sur le site internet www.aewciloger.com.



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 qui vous a été envoyée par voie postale avec ce bulletin trimestriel, et qui est également 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 – contact-associes@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

