



## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Durant le 4<sup>e</sup> trimestre 2018, ACTIPIERRE EUROPE a réalisé près de 60 M€ d'investissements diversifiés. Outre la participation de 50% dans un centre commercial neuf en Allemagne pour 27,6 M€, évoquée dans le précédent bulletin trimestriel, votre SCPI a ainsi concrétisé :

- l'acquisition de 3 boutiques parisiennes en pieds d'immeubles, situées dans des environnements commerciaux denses, pour un montant global de 7,6 M€.

- une participation de 14,3% (24 M€) dans une SCI détenant 11 magasins de centre-ville en région parisienne et en province à l'enseigne Monoprix. L'opération vient renforcer la participation qu'ACTIPIERRE EUROPE détenait dans ce portefeuille depuis 2015 pour la porter à 33%. L'investissement, d'un montant global de 90 M€, a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

Au 31 décembre 2018, ACTIPIERRE EUROPE présente un surinvestissement de 7,6 M€. Votre SCPI a mis en place une ligne de crédit structuré de 25 M€ qui permet de couvrir les dernières acquisitions de l'année 2018 ainsi qu'un investissement qui sera réalisé courant janvier 2019. ACTIPIERRE EUROPE va en effet amplifier sa diversification européenne en réalisant une première acquisition aux Pays-Bas pour 27 M€.

En fin d'année 2018, son patrimoine est réparti sur 155 sites différents (France, Allemagne, Belgique et Espagne) totalisant 223000 m<sup>2</sup>, et compte 486 locataires constitués très majoritairement d'enseignes nationales ou internationales. L'expertise immobilière réalisée fin 2018 valorise le patrimoine, détenu directement ou par l'intermédiaire de SCI, à 723 M€, en progression proche de 3% à périmètre constant.

Le revenu brut courant distribué au titre du 4<sup>e</sup> trimestre, s'établit à 1,80€ par part, soit une distribution annuelle de 7,56€ par part et un taux de distribution de 3,60% (hors éventuels crédits d'impôts qui dépendent de votre situation fiscale personnelle). Rappelons que le résultat de l'exercice 2018 est affecté par un provisionnement de précaution pour un sinistre relatif à un local commercial, dont l'impact en termes de travaux à réaliser devrait être moins important que prévu pour votre SCPI.

Pour 2019, dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution de votre SCPI est estimé proche de 4% hors crédits d'impôts, sur la base du prix de souscription actuel.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Dynamisés par les investisseurs étrangers et un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement les 31 Mds€ en 2018 (+12% par rapport à 2017) et enregistrent un nouveau record historique. Si le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, le commerce affiche une progression de l'ordre de 10% des volumes grâce aux pieds d'immeubles.

Les taux de rendement des emplacements commerciaux sont restés globalement stables, à un niveau bas (pieds d'immeubles commerces : 2,75% à 5,75% ; Centres commerciaux : 3,50% à 6,50%).

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

Pour 2019, les perspectives d'investissement hexagonales restent bien orientées, mais le climat économique et social plus incertain pourrait pousser à davantage de sélectivité.

L'économie allemande devrait terminer l'année 2018 avec une croissance de 1,5%, la demande interne étant notamment soutenue par les ventes de détails et les créations d'emplois. Les taux de rendement immobiliers restent dans une fourchette de 2,60% à Munich et 3,10% à Berlin pour les commerces en pieds d'immeubles, et à 3,80% pour les centres commerciaux les mieux localisés au niveau national.

### SCPI DE COMMERCES À CAPITAL VARIABLE

#### À LA UNE CE TRIMESTRE

[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

➔ Vous pourrez découvrir

le nouveau site internet

de AEW Ciloger à la fin

du premier trimestre 2019.

Entièrement repensé,

il vous permettra d'accéder

aux informations essentielles

concernant tous les fonds

grand public gérés par AEW Ciloger.

Vous pourrez également accéder

à une partie sécurisée regroupant

vos informations personnelles, sous

condition d'en faire la demande

auprès de notre Service Clients.

Société de gestion



## L'essentiel au 31/12/2018

**16 165 associés**  
**3 746 995 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION : 210,00 €**

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

**CAPITALISATION**  
**786 868 950 € au prix de souscription**

**DISTRIBUTION BRUTE 2018**  
**7,56 €/part**

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

**3,60%**

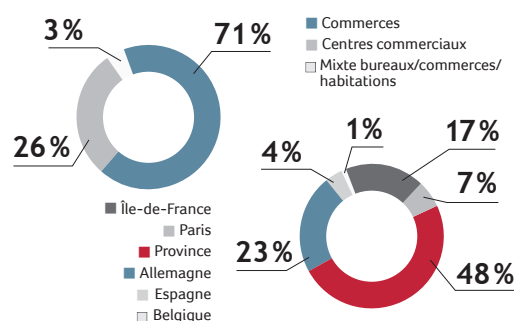
(Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols, et après imposition belge)

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**96,16 % (trimestriel)**

**PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)**

Actifs immobiliers détenus en direct : 56%

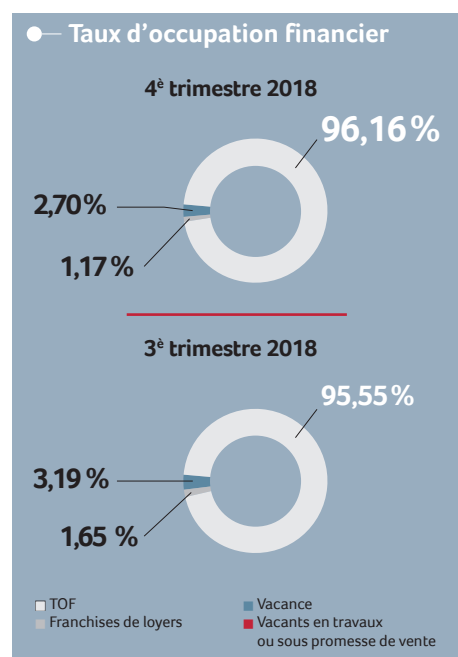
Actifs immobiliers détenus indirectement : 44%



## Évolution du capital

	Au 31/12/2017	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	3 <sup>e</sup> trimestre 2018	4 <sup>e</sup> trimestre 2018
Nombre d'associés	15 552	15 802	16 013	16 142	16 165
Nombre de parts	3 616 390	3 665 382	3 714 922	3 732 631	3 746 995
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	32 993	58 238	70 151	30 488	30 642
Souscriptions compensées par des retraits	13 547	9 246	20 611	12 779	16 278
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	0
Capital social en euros	578 622 400	586 461 120	594 387 520	597 220 960	599 519 200
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	735 388 950	745 677 270	756 080 670	759 799 560	762 816 000

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Meyzieu (69) – 2 rue du 24 avril 1915 : local commercial de 413 m<sup>2</sup> acquis en 2010 – Prix de cession : **1,86 M€** (16/10/2018)

### ● Investissements

- Participation de 50% dans une SCI : Höchststadt (Allemagne) – Aischpark center – centre commercial de 21 571 m<sup>2</sup> : quote-part **27,6 M€** (7/11)

- Paris 8 : 255 rue du Faubourg-Saint-Honoré – local commercial : 218 m<sup>2</sup> – **5,1 M€** (9/11)

- Paris 8 : 37 boulevard Malesherbes – local commercial : 177 m<sup>2</sup> – **1,7 M€** (4/12)

### ● Taux d'occupation physique

97,67%

Surface totale du patrimoine : 223 608 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 5 212 m<sup>2</sup>

- Paris 12 : 96 boulevard de Picpus – local commercial : 63 m<sup>2</sup> – **0,8 M€** (4/12)

- Participation de 14,29% supplémentaires dans une SCI – portefeuille de 11 magasins Monoprix de centre-ville : 22 415 m<sup>2</sup> – quote-part **24 M€** (27/12) – Participation après acquisition : 33,14%.

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 1 339 m<sup>2</sup>

Troyes (10) : **124 m<sup>2</sup>**  
Nancy (54) : **809 m<sup>2</sup>**  
Allemagne : **406 m<sup>2</sup>**

#### ◆ Libérations : 777 m<sup>2</sup>

Nancy (54) : **747 m<sup>2</sup>**  
Allemagne : **30 m<sup>2</sup>**

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-janvier 2019, s'établit à 97,86%.

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 <sup>er</sup> trimestre 2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	3 <sup>e</sup> trimestre 2018	4 <sup>e</sup> trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	27/04/2018	24/07/2018	19/10/2018	24/01/2019
Acompte par part <sup>(1)</sup>	1,98€	1,98€	1,80€	1,80€
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	1,98€	1,98€	1,80€	1,80€
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	1,98€	1,98€	1,80€	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%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> octobre 2018 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> avril 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 avril 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.**

## Indicateurs de performances

### ● Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2012-2017)	<b>3,94 %</b>
TRI 10 ans (2007-2017)	<b>4,26 %</b>

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 compensent). 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	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	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 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>210,00 €</b>

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<sup>er</sup> août 2017 portent jouissance à compter du premier jour du septième mois qui suit celui de la souscription.**



## 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.



## 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

### — 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<sup>er</sup> 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.

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 93 euros TTI au 1<sup>er</sup> juillet 2019, quel que soit le nombre de parts cédées. Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du trimestre.

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.

 **Fiscalité (suite)****— Déclaration des revenus 2018 et IFI**

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué le 1<sup>er</sup> janvier 2018 à l'Impôt sur la Fortune (ISF).

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

**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](http://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](mailto: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](http://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](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://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](http://www.aewciloger.com)

Signatory of  
**PR** Principles for  
Responsible  
Investment

