



Société Civile  
de Placement Immobilier  
à capital variable

Murs de commerces  
France et zone euro



Les références à un prix/classement  
ou une notation ne préjugent pas des résultats  
futurs de la SCPI ou du gestionnaire (1).



ÉDITION : AOÛT 2017





## Avertissement

L'investissement en parts de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE présente les risques suivants :

■ Les dividendes potentiels vous seront versés en fonction des conditions de location des immeubles, et pourront évoluer de manière aléatoire en tenant compte de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers, travaux...). Etant précisé que la SCPI a pour vocation de distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation.

■ Le montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts, dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande des parts.

■ En toutes circonstances et conformément aux dispositions réglementaires, le montant de l'endettement de la SCPI devra être compatible avec ses capacités de remboursement. Le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement intégral du montant de l'emprunt et des dettes contractés par la SCPI.

■ Vous devrez tenir compte du caractère aléatoire des revenus à percevoir et de vos obligations fixes de remboursement. En outre, en cas de défaillance dans le remboursement de votre emprunt, vos parts de SCPI seraient vendues avec une possible décote pouvant entraîner une perte de capital. En cas de vente de vos parts à un prix décoté, vous devrez compenser la différence éventuelle entre le produit de la vente et le solde de vos emprunts.

## Optez pour la SCPI\* ACTIPIERRE EUROPE, un investissement qui associe :

### ■ Des revenus trimestriels potentiels notamment en vue de la retraite

Percevez chaque trimestre des revenus potentiels complémentaires susceptibles d'évoluer en fonction des loyers et du niveau d'occupation du patrimoine.

### ■ Une diversification de votre patrimoine en France et en zone euro

Diversifiez vos placements et constituez-vous un capital en investissant dans l'immobilier, une classe d'actifs incontournable dans la gestion de patrimoine. Actipierre Europe investit dans des murs de commerces en France et en zone euro. Les investissements situés hors de France sont limités à 40% des capitaux collectés.

\* SCPI : Société Civile de Placement Immobilier





## ■ Aucun souci de gestion

Une gestion entièrement déléguée à des experts de l'immobilier, les investissements et la gestion du patrimoine sont réalisés, en contrepartie d'une commission de gestion, par la société de gestion AEW Ciloger qui bénéficie de plus de 40 ans d'expérience.

## ■ Une facilité d'investissement dans l'immobilier de commerces

Un bulletin de souscription suffit à devenir indirectement propriétaire.

## ■ Un apport à partir de 2 100 euros

Adaptez votre apport à vos capacités d'épargne.

## ■ Un patrimoine facilement transmissible

Une transmission simple notamment en cas de donation et de succession.

## ■ Une fiscalité adaptée

Les revenus issus de la location du patrimoine sont imposables au titre des revenus fonciers.

Les revenus fonciers des actifs situés en Allemagne et en Espagne supportent une imposition locale qui octroie un éventuel crédit d'impôt imputable sur l'impôt français. L'imputation s'apprécie en fonction de votre situation fiscale.

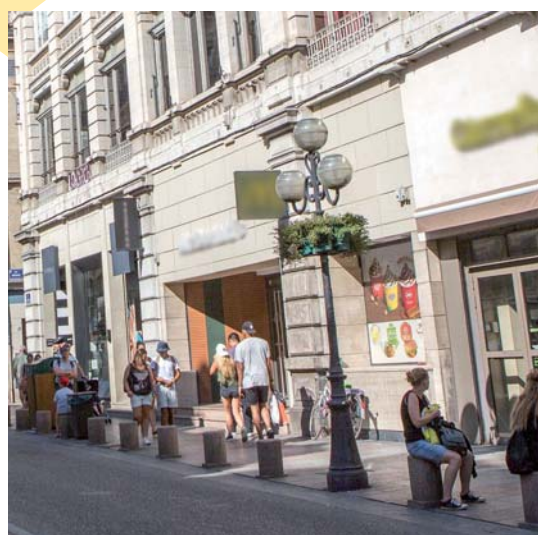
Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières.

Vous recevez tous les éléments fiscaux nécessaires à vos déclarations. Le traitement fiscal dépend de votre situation personnelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## ■ La possibilité de souscrire à crédit en contrepartie d'un risque accru et de bénéficier d'un éventuel « effet de levier »

La souscription peut être financée par un crédit susceptible de procurer un effet de levier.

Vous pouvez, sous certaines conditions, déduire de vos revenus fonciers les intérêts d'emprunt. A noter que le recours à l'emprunt doit être envisagé en intégrant les caractéristiques propres à ce mode de financement.







## ■ Un patrimoine mutualisé en murs de commerces

La SCPI ACTIPIERRE EUROPE au 30/06/2017

- Créée en 2007
- 14 900 associés
- 447 millions d'euros de patrimoine immobilier en murs de commerces
  - Mutualisé sur 123 sites et 234 baux
  - Majoritairement situé en France

## ■ Une stratégie d'investissement reconnue

L'ouverture du capital permet de poursuivre la stratégie de développement du patrimoine qui privilégie notamment :

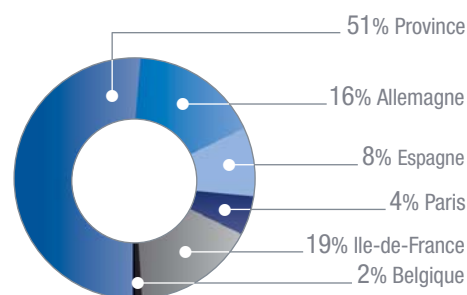
- L'acquisition de murs de commerces dans des zones à la chalandise avérée, pieds d'immeubles, galeries commerciales, parc d'activités commerciales... Ces immeubles pourront présenter, à titre accessoire, et dans la limite de 10% de la valeur du patrimoine, une partie de bureaux et de logements.
- En France et en zone euro, dès lors que l'emplacement, la déserte et l'environnement économique sont de qualité.
- En restant vigilant sur la solvabilité des locataires, les termes des baux et le niveau des loyers.

Le meilleur équilibre possible entre une régularité des loyers et une valorisation potentielle à terme du patrimoine est recherché.

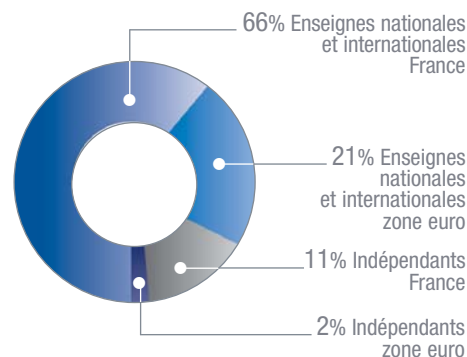
## ■ Une information transparente et régulière

En plus des documents réglementaires (Note d'information, Statuts), vous recevez un bulletin trimestriel qui retrace l'évolution du placement (investissements réalisés, résultats, marché...) et un rapport annuel d'activité.

Répartition géographique\*  
(en valeur vénale)



Répartition géographique  
par type de locataires\* (en loyers)



\* Au 30/06/2017



## Les chiffres clés de l'ouverture de capital

Minimum de souscription	10 parts soit 2 100 €
Horizon de placement	Un minimum de 10 ans
Prix de souscription	210 € par part net de frais
Commission de souscription	10,80% TTC <sup>(1)</sup> soit 22,68 € par part (inclus dans le prix de souscription)
Commission de gestion	11,04% TTC <sup>(1)</sup> du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés
Jouissance des parts	Le 1 <sup>er</sup> jour du 7 <sup>ème</sup> mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée
Terme statutaire	Octobre 2057

(1) Taux de TVA en vigueur en France métropolitaine au 1<sup>er</sup> janvier 2017

## Les performances de la SCPI

	2013	2014	2015	2016
Distribution brute <sup>(2)</sup> par part en €	9,00	9,30	9,60	9,00
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(3)</sup> (DVM)	4,55%	4,70%	4,75%	4,31%
Réserves <sup>(4)</sup> en mois de distribution	1	1,1	1,1	0,5
Prix acquéreur moyen en € <sup>(5)</sup>	198	198	202,14	208,79

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## TRI <sup>(6)</sup> (taux de rendement interne)

Exprime la performance sur plusieurs années

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

TRI 5 ans 2011-2016 **4,60%\***

\* Hors impact des éventuels crédits d'impôts allemand et espagnol imputables sur l'impôt français, qui s'apprécient en fonction de votre situation fiscale personnelle.

AEW Ciloger - Janvier 2017

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

(2) La distribution est soumise chaque année à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

(3) Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols et après imposition belge. Le **taux DVM** se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements à la source 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.

(4) Réserves : report à nouveau.

(5) Prix acquéreur moyen : le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

(6) 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.

## À propos d'AEW Ciloger

Avec près de 6 Mds€ d'actifs sous gestion au travers des fonds grand public et plus de 40 ans d'expérience, AEW Ciloger est un acteur incontournable de la conception, de l'investissement et de la gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

En tant que société de gestion de portefeuille, AEW Ciloger s'attache à servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. C'est pourquoi les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. Elle a mis en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Retrouvez plus d'informations sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

### Les points forts d'AEW Ciloger :

- un actionnariat adossé à Natixis Global Asset Management et à La Banque Postale, gage de solidité financière, et une distribution assurée par trois grands réseaux bancaires ;
- une équipe pluridisciplinaire de professionnels experts dans leurs domaines d'activités ;
- une société dynamique, réactive et respectueuse en permanence de l'intérêt de ses clients.

### Chiffres clés d'AEW Ciloger \*

- Plus de 40 années d'existence
- 85 000 clients SCPI
- Près de 6 Mds€ d'actifs sous gestion
- 22 SCPI et 2 OPCI grand public
- 1 405 000 m<sup>2</sup> gérés
- Près de 4 000 baux, logements, commerces et bureaux

\* Au 30 juin 2017 – Fonds grand public



Les références à un prix/classement ou une notation ne préjugent pas des résultats futurs de la SCPI ou du gestionnaire (1).

(1) Grand Prix des SCPI 2017 Mieux Vivre Votre Argent : organisé par le magazine Mieux Vivre Votre Argent au regard d'indicateurs tels que la stabilité des dividendes, la sécurisation des revenus, la performance globale, le taux d'occupation financier, le taux de report à nouveau, les perspectives de plus-value et les frais appliqués.



AEW Ciloger - Société par actions simplifiée au capital de 828 510 € - Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 Paris - Etablissement secondaire : 8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris - RCS PARIS 329 255 046 - 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 AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

SCPI ACTIPIERRE EUROPE - Notice prévue à l'article 422-196 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) publiée au BALO du 17 juillet 2017. La note d'information a obtenu de l'AMF le visa SCPI n° 07-29 du 16 octobre 2007. Les documents d'information peuvent être obtenus gratuitement au siège social d'AEW Ciloger ou sur le site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Les photos concernent des investissements finalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs, et sont données à titre d'exemples.