



SCPI

Bulletin trimestriel

Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2013

Au 30/09/2013

Prix de souscription : 198,00 €
4 424 associés
995 672 parts

Valeur de réalisation 2012 :
126 704 036 € (172,05 €/part)

Valeur de reconstitution 2012 :
147 076 460 € (199,72 €/part)

Capitalisation : 197 143 056 €
(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0

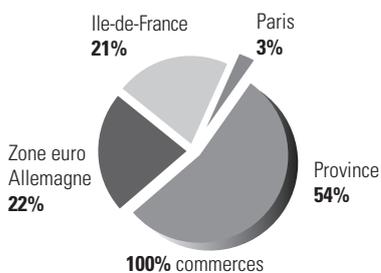
Distribution brute prévisionnelle 2013 :
9,00 €/part

Taux de distribution sur valeur
de marché (DVM) 2013 :
4,55%
(Prévisions / Hors crédit d'impôt sur revenus
fonciers allemands)

Taux d'occupation financier : 98,35%
(moyenne trimestrielle)

Patrimoine

(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Selon l'INSEE, la croissance moyenne de l'économie française ressortirait à 0,2% en 2013, après 0% en 2012. Si l'écart n'est pas significatif, l'accélération serait notable. Le glissement annuel du PIB atteindrait ainsi 0,8% en fin d'année contre -0,2% à la fin 2012. La pérennité de ce redémarrage dépendra largement de la demande extérieure, encore pénalisée par un euro qui s'est apprécié. La consommation des ménages reste erratique (+0,7% en juillet et -0,3% en août) fluctuant au rythme des dépenses saisonnières (soldes, dépenses d'énergie liées au climat, ...). Dans un environnement incertain, les ménages hésitent à puiser dans leur épargne.

Après un premier semestre dynamique, les volumes investis en commerce à la fin du troisième trimestre 2013 (2,1 Mds€) sont en baisse de 7% par rapport à la même période en 2012 et ne représentent que 20% des montants engagés en France (25% à la fin du second trimestre). Quelques grandes transactions pourraient redynamiser le marché dans les prochains mois.

Élément favorable, la hausse de l'indice ICC s'est interrompue, avec une diminution de 1,74% sur un an, ce qui permet aux commerçants de réduire leur taux d'effort.

Les principaux instituts économiques allemands anticipent une croissance domestique de 0,4% en 2013 et de 1,8% en 2014, l'économie s'appuyant plus sur sa demande intérieure que sur son moteur traditionnel, les exportations. Le taux de chômage devrait peu évoluer à 6,9% à la fin de l'année (contre 11% en France). L'engouement pour l'investissement en murs de commerces en Allemagne reste très fort avec 2,3 Mds€ de transactions enregistrées au premier semestre. En conséquence, les taux de rendement immobiliers des emplacements n°1 à Hambourg et Munich sont désormais inférieurs à 4%. Toutefois, des disparités significatives, pouvant atteindre entre 150 et 200 points de base, affectent les taux des 15 plus grandes métropoles régionales.

Le nombre de parts d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 11% au cours du troisième trimestre, soit un montant de souscriptions net de 19,9 M€. Parallèlement, durant ce même trimestre, 15 locaux commerciaux ont été acquis pour un montant total de 27,52 M€ (voir rubrique « Evolution du patrimoine » au verso).

- Un restaurant, situé en face de la gare de Lille-Flandres, quasiment à l'angle de l'artère principale qui relie la gare au centre-ville historique tout proche.
- Une boutique située sur la principale artère commerçante d'Avignon, louée à l'une des plus grandes chaînes de distribution de produits de beauté en Europe.
- Un actif entièrement neuf de 4 258 m² dans la zone commerciale majeure de la périphérie du Havre (Auchan- Montivilliers). Il est loué à trois enseignes nationales.
- Quatre boutiques en pieds d'immeubles dans des rues commerçantes n°1 de Nancy, Saint-Nazaire et Douai. Trois locataires sont des enseignes nationales.
- Six boutiques pieds d'immeubles en cœur de ville louées à des enseignes nationales. Elles sont situées dans des rues commerçantes et n°1 de Paris 19^{ème}, Clamart, Saint-Germain-en-Laye, Avignon et Dijon.

Votre SCPI dispose d'un solde à investir de 21,8 M€. Dans un marché de l'investissement de plus en plus focalisé sur les actifs commerciaux sécurisés, cibles d'ACTIPIERRE EUROPE, la recherche de biens est activement poursuivie. Ainsi, des acquisitions sont en cours de finalisation pour signatures de promesses ou d'actes authentiques pour un montant avoisinant 15 M€.

Le taux d'occupation financier du troisième trimestre demeure à un niveau élevé, à 98,35%, en dépit d'une situation économique tendue. Le taux d'encaissement des loyers s'établit quant à lui à 97,6% (hors actifs allemands).

La distribution brute par part du troisième trimestre 2013 a été maintenue à 2,25 euros. Sur la base du prix d'achat moyen trimestriel, qui correspond au prix de souscription en vigueur, et de l'objectif de distribution 2013, le taux de distribution s'établit à 4,55% (sans intégrer le crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands). Les premières projections pour le prochain exercice font ressortir un taux de distribution proche de 4,7% (hors crédit d'impôt allemand).

La Directive européenne appelée AIFM est entrée en application au cours du mois de juillet. Les exigences introduites par cette directive portent essentiellement sur les sociétés de gestion. Toutefois, une disposition impacte directement votre SCPI en mettant en place un nouveau prestataire, le dépositaire. Il sera notamment chargé de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations. A ce sujet, qui doit être finalisé avant juillet 2014, CILOGER a initié une recherche de prestataire avec le souci de maîtriser l'impact sur le fonctionnement et les coûts de gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

Evolution du capital

	31/12/2012	1 ^{er} trimestre 2013	2 ^{ème} trimestre 2013	3 ^{ème} trimestre 2013
Nombre d'associés	3 042	3 366	3 860	4 424
Nombre de parts	736 427	806 970	894 900	995 672
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		71 551	91 090	101 432
Souscriptions compensées par des retraits		1 008	3 160	660
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)		0	0	0
Capital social en euros	117 828 320	129 115 200	143 184 000	159 307 520
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	142 517 004	156 484 518	173 894 658	193 847 514

Evolution du patrimoine

Arbitrages : Néant

Investissements :

- Lille (59) : 9, rue du Priez
Restaurant : 152 m² - 0,64 M€ (11/07/2013)
- Avignon (84) : 21, rue de la République
1 boutique pied d'immeuble : 232 m² - 4,76 M€ (17/07/2013)
- Le Havre (76) : Zone commerciale Auchan-Montivilliers
Locaux commerciaux : 4 258 m² - 7,55 M€ (29/07/2013)
- Nancy (54), Saint-Nazaire (44) et Douai (59)
Portefeuille de 4 boutiques pieds d'immeubles - 5,61 M€ (18/09/2013)
- Paris 19^{ème}, Clamart (92), Saint-Germain-en-Laye (78), Avignon (84) et Dijon (21)
Portefeuille de 6 boutiques pieds d'immeubles - 8,96 M€ (26/09/2013)

Au 30 septembre 2013, le solde à investir est de 21,8 M€. La recherche de biens correspondant à la stratégie d'investissement d'ACTIPIERRE EUROPE est activement poursuivie, et des acquisitions sont en cours de finalisation pour signatures de promesses ou d'actes authentiques pour un montant avoisinant 15 M€.

Mouvements locatifs

Locations :

- Néant

Libérations :

- Néant

Superficie du patrimoine : 60 017 m² - Surface vacante : 1 050 m²

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 exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	Acompte après prélèvement à la source ⁽²⁾	Acompte après prélèvements sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2013	19/04/2013	2,25 €	2,25 €	2,25 €	2,24 €
2 ^{ème} trimestre 2013	20/07/2013	2,25 €	2,25 €	2,24 €	2,24 €
3^{ème} trimestre 2013	21/10/2013	2,25 €	2,25 €	2,24 €	2,24 €

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

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2013 (souscription effectuée avant le 1^{er} mai 2013), 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.

Cependant, compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites, du faible montant des produits financiers et des arrondis découlant de leur imposition, le calcul de l'acompte après prélèvements indiqué ci-dessus pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par une grande banque française.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 24 janvier 2014.

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 CILOGER un Relevé d'Identité Bancaire et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

Indicateurs de performance

Variation du prix acquéreur moyen

- Prix acquéreur moyen de la part 2012 : 196,17 €
- Prix acquéreur moyen de la part 2013 : 198,00 €
- Variation du prix acquéreur moyen : 0,93%

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. 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 (DVM)

- DVM 2013 : 4,55% (prévision)

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. Concernant ACTIPIERRE EUROPE, ce taux n'intègre pas le crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

Conditions de souscription et de retrait des parts

	Prix de la part
Valeur nominale	160,00 €
Prime d'émission	38,00 €
Prix de souscription	198,00 €

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 : l'associé se retirant perçoit la somme de 180,18 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 chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au dernier jour du deuxième mois qui suit celui au cours duquel le retrait est enregistré.

Les souscriptions sont effectuées auprès des Conseillers en Gestion de Patrimoine partenaires de CILOGER, des agences des Caisses d'Épargne 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 premier jour du troisième 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 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, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 104,30 euros TTC au 1^{er} janvier 2013, quel que soit le nombre de parts cédées ; ce forfait est indexé au 1^{er} janvier de chaque année sur les variations de l'indice INSEE des prix des services (4009 E). Aucune cession de gré à gré n'a eu lieu depuis le début de l'année.



■ Fiscalité

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

La Loi de finances 2013 a modifié le régime d'imposition des revenus financiers, et notamment des produits de placements à revenu fixe (intérêts) dans lesquels sont placés la trésorerie de votre SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers 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% (plus 15,5% de prélèvements sociaux). 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 ayant perçu moins de 2 000 euros d'intérêts 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 dont le Revenu Fiscal de Référence 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 2013. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet www.ciloger.fr.

En revanche, pas de changements en ce qui concerne les prélèvements sociaux, pour lesquels CILOGER procédera toujours à la retenue à la source.

Imposition des revenus de source allemande

Les revenus nets fonciers des actifs sis en Allemagne supportent actuellement une imposition locale de 15,825%. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de source allemande 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. Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt allemand 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 source allemande.

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 allemande). 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.

■ 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 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 Etats-Unis d'Amérique.

Pour tous renseignements : M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22 – www.ciloger.fr

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.

Signatory of

