



AU 31/12/2014

PRIX DE SOUSCRIPTION  
**198,00 €**

**6 747 associés**  
**1 384 742 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2013  
**196 484 104 €** - 174,52 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2013  
**228 220 097 €** - 202,71 €/part

CAPITALISATION  
**274 178 916 €**  
au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

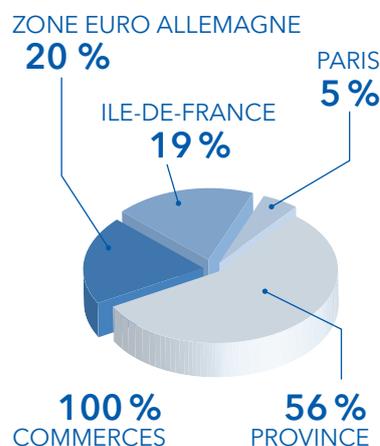
DISTRIBUTION BRUTE 2014  
**9,30 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2014 :  
**4,70 %**  
Hors éventuel crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands

TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ PRÉVISIONNEL  
(DVM) 2015 : **4,85 %**  
Prévision hors éventuel crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
**97,22 %** trimestriel

**PATRIMOINE** % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2015 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'immobilier continuant d'offrir une rentabilité flatteuse par rapport aux autres placements, notamment les obligations d'État, l'activité sur le marché de l'investissement en commerces a été soutenue avec un quasi-record en 2014 à 7,7 Mds€. Ce constat, impulsé par quelques « méga-transactions », ne doit toutefois pas faire oublier la relative difficulté d'acquérir des actifs commerciaux de qualité dans un environnement où la compétition reste forte entre les différents acteurs du marché. Corolaire, les rendements continuent de se contracter sur tous les meilleurs sites commerciaux, avec par exemple jusqu'à 3,5 % à Paris ou proche de 4 % dans certaines grandes métropoles de province. Si les valeurs locatives des meilleurs emplacements sont relativement stables, les emplacements secondaires connaissent d'importantes pressions à la baisse et des renégociations de loyers accrues.

En Allemagne, l'investissement en commerces est également resté très attractif avec 6,6 Mds€ sur les trois premiers trimestres, au-dessus de la moyenne sur 5 ans. L'instauration d'un salaire minimum interprofessionnel devrait fortifier la consommation intérieure et soutenir le marché du commerce.

Le nombre de parts d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 3 % au cours du quatrième trimestre, représentant un montant de souscriptions net de 8,4 M€, soit 51,3 M€ depuis le début de l'année (+23 %).

Au cours de ce même trimestre, deux nouveaux investissements ont été réalisés dans des centres-villes très commerçants.

Le 6 octobre, ACTIPIERRE EUROPE a acquis une boutique en pied d'immeuble dans une rue piétonne de Cannes pour un montant de 1,18 M€. L'actif est loué à une enseigne de chaussures qui compte 300 magasins en France.

Le second investissement porte sur une sélection de commerces situés dans le centre commercial à ciel ouvert Le Triangle, en plein cœur de Montpellier (34). La sélection comporte 3 boutiques louées à une librairie historique de Montpellier disposant de 7 points de vente, à une parfumerie à dimension internationale et à une enseigne reconnue de prêt-à-porter enfants. L'ensemble a été négocié pour un montant de 9 M€.

Avec près de 86 M€ d'investissements réalisés depuis le début de l'année 2014, dans des commerces situés sur des axes commerçants ou N°1, ACTIPIERRE EUROPE est à la fin de l'exercice en situation de léger surinvestissement.

Par ailleurs, des acquisitions en murs de commerces représentant 5 M€ sont en cours de finalisation pour signatures de promesses.

L'expertise immobilière réalisée en fin d'exercice valorise le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE à 248,2 M€, en progression sensible de 2,7 % à périmètre constant, révélatrice de la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

Le taux d'occupation financier demeure à un niveau élevé, 97,22 % au quatrième trimestre et 97,75 % en moyenne annuelle ; la contribution des locataires à dimension nationale ou internationale représentant 81 % des loyers de votre SCPI. Le taux d'encaissement des loyers s'établit quant à lui à 99,10 %.

La distribution brute du quatrième trimestre à 2,40 € par part, identique au précédent trimestre, fait ressortir une distribution annuelle de 9,30 €, en progression de 3,3 % par rapport à 2013. Le taux de distribution annuel s'établit quant à lui à 4,70 % contre 4,55 % en 2013 (sans intégrer l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands). Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été conforté à un peu plus d'un mois de distribution.

L'objectif de distribution pour 2015 est prévu en augmentation à 9,60 € par part.

Société de gestion

**CILOGER**

**Isabelle ROSSIGNOL**

Président du Directoire - CILOGER



## ★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	1 <sup>er</sup> trimestre 2014	2 <sup>ème</sup> trimestre 2014	3 <sup>ème</sup> trimestre 2014	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
Nombre d'associés	5 134	5 697	6 114	6 451	<b>6 747</b>
Nombre de parts	1 125 859	1 232 091	1 293 763	1 342 262	<b>1 384 742</b>
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	132 068	108 521	63 727	52 505	<b>44 456</b>
Souscriptions compensées par des retraits	1 881	2 289	2 055	4 006	<b>1 976</b>
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	<b>0</b>
Capital social en euros	180 137 440	197 134 560	207 002 080	214 761 920	<b>221 558 720</b>
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	219 624 540	240 658 476	252 869 532	262 472 334	<b>270 883 374</b>

## ★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Arbitrages

Néant

### Investissements

<b>Cannes (06)</b> Commerce en pied d'immeuble 20, rue Meynadier 154 m <sup>2</sup>	<b>1,18 M€</b> 06/10/2014	<b>Montpellier (34)</b> Sélection de trois commerces Centre commercial du Triangle 2 452 m <sup>2</sup>	<b>9 M€</b> 18/12/2014
----------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

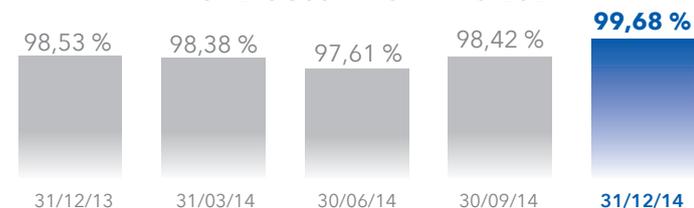
### Mouvements locatifs

Locations : 1 050 m <sup>2</sup>	Libération
Weiden (Allemagne) : 1 050 m <sup>2</sup>	Néant

Superficie du patrimoine : 86 521 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 279 m<sup>2</sup>

### Taux d'occupation

#### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TRIMESTRIEL)



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

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2014	22/04/2014	2,25 €	2,24 €	2,24 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2014	22/07/2014	2,25 €	2,24 €	2,24 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2014	21/10/2014	2,40 €	2,40 €	2,39 €
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2014</b>	<b>21/01/2015</b>	<b>2,40 €</b>	<b>2,40 €</b>	<b>2,40 €</b>

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

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> octobre 2014 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> août 2014), 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.

# BULLETIN TRIMESTRIEL

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 20 et le 26 avril 2015.

## ★ INDICATEURS DE PERFORMANCES

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2013	198,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2014	198,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	-

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 2014	4,70 %
----------	--------

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.

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

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 2015	4,85 % (prévision)
----------	--------------------

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

### Conditions de souscription

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.

### 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 parts libérées portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois qui suit celui de la souscription.

PRIX DE LA PART	Valeur nominale	160,00 €
	Prime d'émission	38,00 €
	<b>Prix de souscription</b>	<b>198,00 €</b>

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 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 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 107,81 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2015, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le quatrième trimestre 2014, 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 CILOGER avant le 30 novembre 2015 pour l'année fiscale 2016. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

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

### ★ Déclaration des revenus 2014 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2015 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale: imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

La date limite de dépôt de la déclaration papier de revenus serait fixée au 20 mai, et du 27 mai au 10 juin selon les départements pour la déclaration internet.

Si vous êtes concerné par l'**ISF** et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2014 qui s'établit à **180,18 euros**.

### ★ 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

### 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 source 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 souscrit pour l'acquisition de parts d'ACTIPIERRE EUROPE.

politique relative à la directive européenne « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://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 - Tél : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22

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