



ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2015

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 30/09/2015

PRIX DE SOUSCRIPTION
206,00 €

8 191 associés
1 667 913 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2014
249 485 144 € - 180,17 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2014
291 708 808 € - 210,66 €/part

CAPITALISATION
343 590 378 €
au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

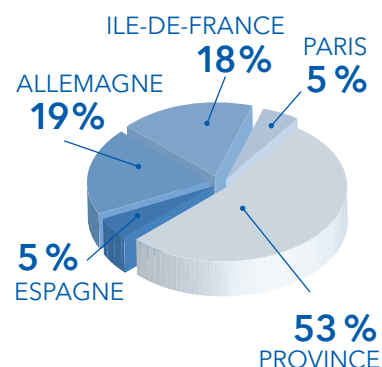
DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2015 : **9,60 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2015
4,78 %
Prévision hors crédit d'impôt sur revenus
fonciers allemands et espagnols

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
98,34 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale

100% COMMERCES



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Au cours du troisième trimestre, deux nouveaux investissements ont été réalisés pour le compte de votre SCPI.

Le 10 juillet, ACTIPIERRE EUROPE a signé sa première acquisition en Espagne en investissant dans le retail-park « Tres Caminos » situé en périphérie de Cadix. Implanté dans la 3^{ème} zone urbaine d'Andalousie, qui connaît une nette croissance démographique, l'actif bénéficie d'une bonne visibilité et de la proximité d'un centre commercial régional attractif. Louée à 4 enseignes internationales, l'acquisition, qui développe près de 9 300 m², a été négociée pour un montant de 15,12 M€ acte en mains.

L'économie espagnole présente des signes d'amélioration macroéconomique de plus en plus tangibles, avec une croissance attendue à 3,2 % pour 2015. Bien qu'il demeure élevé, le chômage est en baisse de 2 points. Dans un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise très dynamique, les villes comme Séville, Bilbao ou Valence attirent notamment les investisseurs ayant une stratégie fondée sur les meilleurs emplacements.

ACTIPIERRE EUROPE a par ailleurs renforcé son implantation parisienne en acquérant un commerce au pied d'un immeuble haussmannien, au cœur d'un quartier commerçant du 18^{ème} arrondissement. Acquis pour un montant de 1,4 M€, le local est loué depuis 17 ans à une enseigne internationale de prêt-à-porter pour enfants comptant plus de 400 points de vente.

Au 30 septembre, votre SCPI présente un solde à investir de 35 M€, mais les investissements sous promesse de vente et ceux à l'étude devraient permettre de revenir à un niveau proche de l'équilibre dans les prochains mois.

Les taux d'occupation physique et financier, ainsi que le taux d'encaissement des loyers demeurent à des niveaux élevés (respectivement 99,55 %, 98,34 % et 96,57 %).

Dès lors, l'objectif de distribution 2015 reste fixé à 9,60 € par part, soit 2,40 euros par trimestre (sans intégrer les éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols). Les premières projections pour 2016 font ressortir un objectif de distribution identique.

Enfin, le mardi 3 novembre 2015, vous aurez à vous prononcer en assemblée générale extraordinaire sur l'augmentation du capital maximum statuaire de votre SCPI, pour le porter de 300 à 500 millions d'euros (voir rubrique « Vie sociale » en page 3). Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation qui vous sera adressée mi-octobre.

Isabelle ROSSIGNOL

Président du Directoire - CILOGER



Parc commercial Tres Caminos (Cadix)
Droits réservés CILOGER



1, square Clignancourt (Paris 18^{ème})



★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	1 ^{er} trim. 2015	2 ^e trim. 2015	3 ^e trimestre 2015
Nombre d'associés	6 747	7 128	7 715	8 191
Nombre de parts	1 384 742	1 454 922	1 587 410	1 667 913
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	44 456	72 841	134 182	83 305
Souscriptions compensées par des retraits	1 976	2 661	1 694	2 802
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	221 558 720	232 787 520	253 985 600	266 866 080
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	270 883 374	284 779 014	311 156 478	327 740 096

★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages Néant

Investissements **Cadix (Espagne)** : Parc commercial « Tres Caminos ». 4 commerces : 9 271 m² - **15,13 M€** (10/07/2015)
Paris (18^{ème}) : commerce en pied d'immeuble.1, square Clignancourt : 246 m² - **1,4 M€** (3/08/2015)

Mouvements locatifs

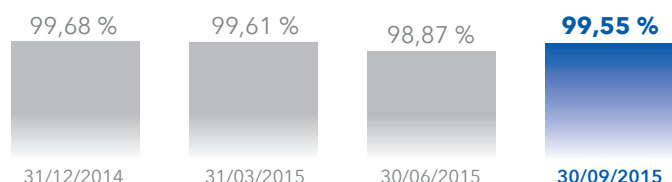
Locations : 1 031 m ²	Libérations : 480 m ²
Bordeaux (33) : 165 m ² Nîmes (30) : 259 m ² Cherbourg (50) : 71 m ²	Troyes (10) : 152 m ² Nîmes (30) : 259 m ² Lille (59) : 69 m ²

Superficie du patrimoine : 96 038 m² - Surfaces vacantes : 430 m²

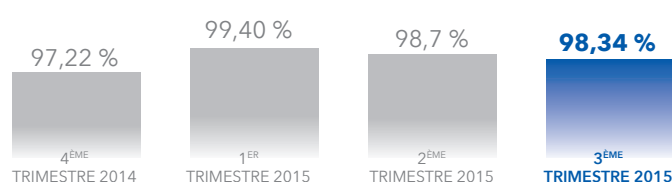
Un bail portant sur 120 m² a également été renouvelé.

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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2015	20/04/2015	2,40 €	2,40 €	2,40 €
2 ^{ème} trimestre 2015	21/07/2015	2,40 €	2,40 €	2,40 €
3^{ème} trimestre 2015	20/10/2015	2,40 €	2,40 €	2,40 €

⁽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 2015 (souscription effectuée avant le 1^{er} mai 2015), 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 20 et le 26 janvier 2016.

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.

BULLETIN TRIMESTRIEL

★ INDICATEURS DE PERFORMANCES

Taux de rentabilité interne (TRI)

TRI 5 ans (2009-2014)	3,67 %
-----------------------	--------

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

Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2014	198,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2015 (janvier à septembre)	200,80 €
Variation du prix acquéreur moyen	1,42 %

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.

★ VIE SOCIALE

Assemblée générale extraordinaire

En concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER vous proposera, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, une résolution visant à augmenter le capital maximum statutaire de 300 M€ à 500 M€, et ce afin de pouvoir continuer à développer votre SCPI à travers une plus grande diversification des opérations immobilières.

Cette assemblée générale extraordinaire se tiendra **le mardi**

★ 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. **Le prix de souscription a été porté à 206 euros à compter du 1^{er} juin 2015.**

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 187,46 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à CILOGER.

★ 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.

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, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

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	4,78 % (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.

3 novembre 2015 à 14h30 au siège social de votre société, 43/47 avenue de la Grande Armée, 75116 PARIS. Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à cette assemblée, CILOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous a été adressée mi-octobre.

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	46,00 €
	Prix de souscription	206,00 €

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.

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^{er} janvier 2015, quel que soit le nombre de parts cédées. Durant le trimestre, 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.

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

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, 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.

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 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.

★ 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.

★ 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

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.

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 États-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