



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2016

**SCPI**

**BULLETIN TRIMESTRIEL**

AU 31/03/2016

PRIX DE SOUSCRIPTION  
**210,00 €** à compter du 1<sup>er</sup> mai 2016

**9 531 associés**  
**1 914 770 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2015  
**325 112 435 € - 184,34 €/part**  
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

VALEUR DE RECONSTITUTION 2015  
**380 245 464 € - 215,60 €/part**  
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

CAPITALISATION  
**394 442 620 €**  
au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2016 : **9,60 €**

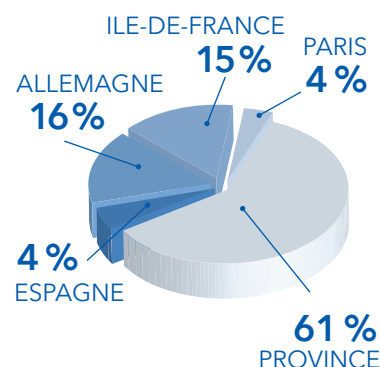
TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ PRÉVISIONNEL  
(DVM) 2016 : **4,60 %**  
Prévision - Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
**98,32 %** trimestriel

## PATRIMOINE % valeur vénale

### 100% COMMERCE

ACTIFS IMMO. DÉTENUS EN DIRECT : 91%  
ACTIFS IMMO. DÉTENUS INDIRECTEMENT : 9%



Mesdames, Messieurs,

Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge en affichant un rapport « rendement-risque » attrayant. C'est plus particulièrement le cas pour ACTIPIERRE EUROPE, dont le nombre de parts a augmenté de 9 % au cours du premier trimestre, représentant un montant de souscriptions net de 31,1 M€. Au 31 mars 2016, les capitaux collectés s'élèvent à près de 379 M€.

À cette même date, les projets d'investissements sous exclusivité de votre SCPI couvrent la majeure partie du solde à investir.

Reffet de l'appétit et de la compétition constante entre investisseurs pour les commerces, les acquisitions en Europe sur cette typologie d'actifs se sont élevées à 69 Mds€ en 2015, soit un plus haut historique.

C'est le marché allemand qui a connu la plus forte croissance et qui occupe la première place, avec un montant de 16,2 Mds€, alimentée par les centres commerciaux et les boutiques de centre-ville. La France est le 3<sup>ème</sup> marché européen, dépassée l'année dernière par la Norvège.

Le taux d'occupation financier d'ACTIPIERRE EUROPE demeure à un niveau élevé, 98,32 % à la fin du trimestre (98,69 % au début de l'année). Gage de résistance et de stabilité, les locataires à dimension nationale ou internationale constituent 86 % de la contribution aux loyers de votre SCPI. Le taux d'encaissement des loyers, calculé mi-avril, s'établit quant à lui à 95,14 %.

La distribution brute du premier trimestre à 2,40 € par part, est identique à celles des précédents trimestres, et l'objectif de distribution pour 2016 prévoit un montant inchangé par rapport à l'année dernière.

Au 31 décembre 2015, fruit de la valorisation du patrimoine, la valeur de reconstitution d'ACTIPIERRE EUROPE était supérieure de 4,7 % au prix de souscription en vigueur (206 euros). En concertation avec votre Conseil de surveillance, la société de gestion a donc décidé d'augmenter le prix de souscription de 1,9 % à compter du 1<sup>er</sup> mai 2016. A compter de cette date, il sera donc porté de 206 euros à 210 euros, les autres modalités de souscription n'étant pas modifiées.

En un peu plus de 4 ans (de mars 2012 à mai 2016), le prix de la part s'est ainsi apprécié de 9 % (de 192 € à 210 €).

Sur la base de ce nouveau prix, les projections pour l'année 2016 font ressortir un taux prévisionnel de distribution de l'ordre de 4,60 % (sans intégrer l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols), taux à souligner dans l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

A ce sujet, il faut remarquer que Votre SCPI a d'ailleurs été distinguée en avril 2016 par les magazines Mieux Vivre-Votre Argent et Gestion de Fortune, en recevant le Grand Prix 2016 des SCPI de commerces à capital variable et le Prix 2016 de la meilleure SCPI de commerces à capital Variable supérieure à 5 ans.

Enfin, en matière de vie sociale, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2015 se tiendra le jeudi 2 juin 2016 à 14h00 dans les salons de l'hôtel Napoléon, 38/40 avenue de Friedland, 75008 PARIS.

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 adressée mi-mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Président du Directoire - CIOGER

Société de gestion

**CIOGER**



## ★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

|  | 31/12/2015  | 1 <sup>er</sup> trimestre 2016 |
|--|-------------|--------------------------------|
| Nombre d'associés  | 8 732       | <b>9 531</b>                   |
| Nombre de parts  | 1 763 667   | <b>1 914 770</b>               |
| Émission de parts nouvelles au cours du trimestre        | -           | <b>154 877</b>                 |
| Souscriptions compensées par des retraits                | -           | <b>3 774</b>                   |
| Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)         | 0           | <b>0</b>                       |
| Capital social en euros                                  | 282 186 720 | <b>306 363 200</b>             |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 347 465 420 | <b>378 592 638</b>             |

## ★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

**Investissements** Néant

**Arbitrages** Néant

### Mouvements locatifs

| Locations : 80 m <sup>2</sup>          | Libérations : 157 m <sup>2</sup>   |
|--|--|
| Saint-Nazaire (44) : 80 m <sup>2</sup> | Cherbourg (50) : 112 m <sup>2</sup><br>Le Havre (76) : 45 m <sup>2</sup> |

Superficie du patrimoine : 121 834 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 645 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, deux baux représentant un total de 501 m<sup>2</sup> ont été renouvelés sur deux sites.

### 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 exclusion 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 2016 | 20/04/2016                 | 2,40 €           | 2,40 €  | 2,40 €   |

<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> janvier 2016 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> novembre 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 juillet 2016.

**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 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 (2010-2015) | 4,32 % |
|-----------------------|--------|

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 2015                        | 202,13 € |
| Prix acquéreur moyen de la part 2016 (1 <sup>er</sup> trim) | 206 €    |
| Variation du prix acquéreur moyen                           | 1,91 %   |

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 2015 | 4,75 % |
|----------|--------|

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.

Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols

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 2016 | 4,60 % (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'Epargne 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. **A compter du 1<sup>er</sup> mai 2016, le prix de souscription est porté de 206,00 euros à 210,00 euros.**

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            | 50,00 €         |
|                 | <b>Prix de souscription</b> | <b>210,00 €</b> |

### 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. À compter du 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 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 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 108,99 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 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 2016 pour l'année fiscale 2017. 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 2015 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2016 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter CILOGER au [01.56.88.91.92](tel:0156889192) ou par courrier électronique [contact-associes@ciloger.com](mailto:contact-associes@ciloger.com) (à compter du 2 mai 2016) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'**ISF** (patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus, ou de déposer une déclaration n° 2725 et son paiement au plus tard le 15/06/2016. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, la valeur de retrait de la part au 31/12/2015 qui s'établit à **187,46 € par part**.

### 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 souscrit 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](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.

## ★ 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

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. Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

Signatory of  
**PR** Principles for  
Responsible  
Investment



[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)