

Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2012



Validité

**3<sup>e</sup>**

trimestre 2012

SCPI

## Bulletin trimestriel

**Au 30/06/2012**

Prix de souscription : 198,00 €  
2 510 associés  
628 876 parts

Valeur de réalisation 2011 :  
79 909 386 € (172,47 €/part)

Capitalisation : 124 517 548 €  
(au prix de souscription)

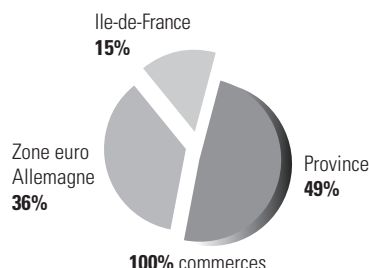
Parts en attente de retrait : 0

Distribution brute prévisionnelle 2012 :  
8,16 €

Taux de distribution sur valeur  
de marché (DVM) 2012 :  
entre 4,10% et 4,25%  
(Distribution prévisionnelle 2012 /  
prix acquéreur moyen 2012)

Taux d'occupation financier : 100%  
(trimestriel)

### Patrimoine (% valeur vénale)



Société de gestion  
**CILOGER**

Mesdames, Messieurs,

La croissance de l'économie française se réduit fortement, et est désormais espérée à 0,4% en 2012 contre 1,7% l'année dernière. Le pouvoir d'achat, pénalisé par le ralentissement des revenus d'activité et les hausses d'impôts, est anticipé en baisse de -1,2% sur l'ensemble de l'année. Si l'indice de confiance des ménages enregistre une progression depuis mars dernier, les dépenses de consommation sont attendues en faible augmentation de 0,2% sur l'année, identique à 2011, les ménages continuant à constituer de l'épargne de précaution dans un environnement incertain.

Concernant les commerces, les tendances observées ces derniers mois sont confortées : les enseignes se concentrent sur les sites les plus sécurisés, les valeurs locatives restent très élevées sur les axes « prime » et n°1 en centre-ville, dans les centres commerciaux à dimension régionale et dans les meilleures zones d'activités commerciales. Il faut noter que l'activité la plus favorable a été enregistrée par les rues marchandes de centre-ville, la conjoncture restant moins pénalisante pour les achats de proximité. Parallèlement, les acheteurs en fonds propres (SCPI, assureurs, institutionnels, ...) faisant toujours preuve d'appétence pour investir dans l'immobilier commercial de qualité, les taux de rendement immobiliers des meilleurs emplacements ou peu risqués se maintiennent à des niveaux bas, voire même reculent sur certains segments de marché.

En Allemagne, à l'instar de l'année 2011 qui a été un bon millésime pour l'investissement en commerce, l'année 2012 démarre favorablement avec plusieurs transactions significatives. La foncière franco-néerlandaise Unibail-Rodamco a ainsi pris le contrôle de centres commerciaux pour près de 400 M€, attiré par la faible volatilité des loyers et la pratique de baux fermes de 10 à 15 ans. Les taux pour les actifs « prime » se maintiennent autour de 5 % pour les centres commerciaux et entre 4,40 % et 4,75 % pour les pieds d'immeubles dans les meilleures rues.

Durant le second trimestre 2012, le nombre de parts de votre SCPI a augmenté de 11%, représentant un montant de souscriptions nettes de 12,4 M€. Au cours de ce même trimestre, ACTIPIERRE EUROPE a réalisé deux acquisitions pour un montant global de 29,5 M€. La première, annoncée dans le précédent bulletin et signée le 13 avril, concerne un parc d'activités commerciales situé sur la commune de Sainte-Eulalie (33), à proximité de Bordeaux, bénéficiant d'une excellente visibilité et accessibilité au cœur d'une zone à forte commercialité. Cet actif, qui regroupe 15 locataires d'envergure nationale sur près de 15 000 m², a été négocié pour 27,6 M€. La seconde acquisition, signée le 11 juin, porte sur un supermarché de proximité loué à l'enseigne Simply Market. Situé à Bagneux (94), au cœur d'un environnement résidentiel dense, cet actif a été négocié pour 1,88 M€. Votre SCPI disposant d'un solde à investir de l'ordre de 20,4 M€, CILOGER poursuit activement la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE EUROPE, en préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions.

Afin d'améliorer et d'homogénéiser l'information financière mise à la disposition des associés, une réflexion de place quant aux calculs et publications des principaux indicateurs des SCPI a été menée par les sociétés de gestion regroupées au sein de l'ASPIM, en liaison avec les services de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Des modalités nouvelles, concernant notamment le taux d'occupation financier et les ratios de rendement, devraient ainsi être prochainement validées par l'AMF.

Dans la mesure où les taux d'occupation d'ACTIPIERRE EUROPE communiqués étaient déjà conformes à la nouvelle méthodologie de calcul, c'est à dire calculés sur l'intégralité du patrimoine sans exclure d'immeubles pour quelque raison que ce soit, cela n'entraînera pas de distorsion dans la publication de ces taux. Ainsi, le taux d'occupation financier de votre SCPI se maintient à 100%, et le taux d'encaissement des loyers s'établit également à 100%.

Nouvel indicateur de performance, le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division de la distribution brute versée par part au titre d'une année par le prix acquéreur moyen de ladite année. Un taux 2012 est indiqué sur le présent bulletin, sur la base de l'objectif de distribution 2012 et le prix de souscription moyen calculé sur le premier semestre 2012 (qui prend en compte l'augmentation du prix de souscription intervenue en mars 2012). En revanche, 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. Autre indicateur préconisé, le taux de rendement interne (TRI), qui n'a de la pertinence que pour une période minimale de 5 ans.

L'assemblée générale ordinaire du mardi 5 juin 2012, s'est tenue avec un quorum de 39,44%, et a approuvé les neuf résolutions présentées avec une large majorité variant de 79,49% à 98,48%. L'assemblée générale extraordinaire s'est tenue sur seconde convocation le mardi 12 juin 2012 avec un quorum de 45,35%. Les associés ont approuvé l'augmentation du capital maximum statutaire à 94,05% (voir rubrique « Vie sociale »). CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance dans la société de gestion de votre SCPI.

## Evolution du capital

	31/12/2011	1 <sup>er</sup> trimestre 2012	2 <sup>ème</sup> trimestre 2012
Nombre d'associés	1 752	2 190	2 510
Nombre de parts	463 335	566 155	628 876
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		105 060	69 040
Souscriptions compensées par des retraits		2 240	6 319
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	74 133 600	90 584 800	100 620 160
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	88 960 320	108 803 148	121 221 906

Le prix acquéreur moyen de l'exercice 2012 est de 195,01 € au 30 juin 2012.

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés 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).

## Evolution du patrimoine

### Investissements

- Sainte-Eulalie (33)  
Parc commercial « Grand Tour 2 » : 15 locataires - 14 546 m<sup>2</sup> - 27,6 M€ (13/04/2012)
- Bagneux (92) : 14, rue Jean Marin Naudin  
Supermarché de proximité (Simply Market) : 1 542 m<sup>2</sup> - 1,88 M€ (11/06/2012)



Sainte-Eulalie (33) –  
« Grand Tour 2 »

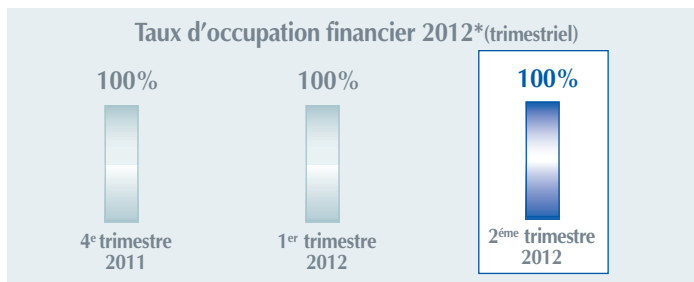
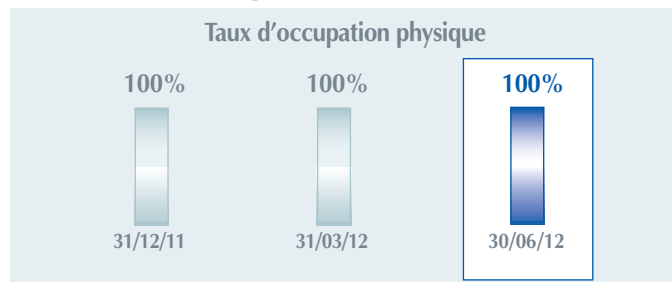
### Mouvements locatifs

Locations : Néant

Libérations : Néant

Superficie du patrimoine : 40 181 m<sup>2</sup> - Surface vacante : 0 m<sup>2</sup>

### 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	Acompte après PLF*
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	18/04/2012	2,04 €	1,99 €	1,91 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2012	17/07/2012	2,04 €	2,02 €	1,98 €

\* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> avril 2012 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> février 2012), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) 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 en découlant, le calcul de l'acompte après prélèvements sociaux ou prélèvement libératoire forfaitaire 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. Les taux de rendement de ces supports, qui étaient de l'ordre de 1,30% à la fin du premier trimestre, ont brutalement chuté au cours du second trimestre, impactés par la politique de taux de la Banque Centrale Européenne. Ils sont ainsi devenus inférieurs à 1% en fin de période. Le prélèvement libératoire forfaitaire et les prélèvements sociaux sont ainsi calculés au second trimestre 2012 sur un montant fiscalement imposable de 0,34 euro.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) 2012 ressort à 4,18%. Ce taux se détermine par la division entre d'une part la distribution brute prévisionnelle 2012 avant prélèvements libératoire et sociaux, et d'autre part la moyenne des prix de parts acquéreur constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives du premier semestre 2012. Il 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.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 16 et le 20 octobre 2012.

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

## Vie sociale

### Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 5 juin 2012 s'est tenue avec un quorum de 39,44% (229 998 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 583 119 convoquées).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 25 du rapport annuel, est le suivant :

Résolution n° 1: 96,60% oui, 1,22% non, 2,18% abstention, 0% nul ; Résolution n° 2: 97,92% oui, 0,23% non, 1,85% abstention, 0% nul ; Résolution n° 3: 97,81% oui, 0,23% non, 1,96% abstention, 0% nul ; Résolution n° 4: 98,68% oui, 0,26% non, 1,06% abstention, 0% nul ; Résolution n° 5: 98,65% oui, 0,34% non, 1,01% abstention, 0% nul ; Résolution n° 6: 96,01% oui, 1,31% non, 2,68% abstention, 0% nul ; Résolution n° 7: 96,04% oui, 2,09% non, 1,86% abstention, 0% nul ; Résolution n° 8: 79,49% oui, 3,97% non, 16,54% abstention, 0% nul ; Résolution n° 9: 97,34% oui, 0,45% non, 2,21% abstention, 0% nul.

L'assemblée générale a autorisé, si nécessaire, l'utilisation d'une facilité de caisse de 12 M€ pour réaliser des acquisitions immobilières. La société CBRE Valuation a été nommée expert immobilier en charge de l'expertise annuelle du patrimoine de votre SCPI. Enfin, l'assemblée a fixé une indemnisation globale annuelle maximale de 13 000 euros, à répartir entre tous les membres de votre Conseil de surveillance.

### Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2012 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 45,35% (264 448 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 583 119 convoquées).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, est le suivant :

Résolution n° 1: 94,05% oui, 3,42% non, 2,31% abstention, 0,22% nul ; Résolution n° 2: 93,56% oui, 1,74% non, 4,49% abstention, 0,22% nul. Les associés ont approuvé la modification de l'article 6.2 des statuts, qui porte sur l'augmentation du capital social statutaire de 100 M€ à 130 M€.

## Conditions de souscription et de retrait des parts

### Conditions de souscription

CILOGER, qui a choisi d'appliquer les prescriptions de la directive "Marchés d'Instruments Financiers" (MIF) aux SCPI sous gestion, place tout nouveau souscripteur, personne physique, sous le statut "client non professionnel".

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

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.

### Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, il existe deux possibilités :

1. Le retrait est compensé par une souscription au prix en vigueur : l'associé se retirant perçoit la somme de 180,18 euros par part.
2. Il n'existe pas de souscription pour compenser le retrait ; l'associé peut demander, conformément aux statuts de la Société, à se retirer par prélèvement sur le fonds de réserve. Toutefois, à ce jour, le fonds de réserve n'a pas été créé et doté ; en conséquence, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé.

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.

## 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 102,96 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2012, quel que soit le nombre de parts cédées ; ce forfait est indexé au 1<sup>er</sup> 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

Le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers s'établit à 37,5% (24% d'impôt + 13,50% de prélèvements sociaux) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012. (Le taux des prélèvements sociaux sera porté à 15,5% à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012).

Rappelons que si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers, vous disposez de la faculté de modifier votre choix par courrier **avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice.** Si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux. Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

### 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 adressera 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.

## ■ Organisme de Placement Collectif Immobilier

L'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011 a approuvé à 97,75% une résolution visant au maintien d'ACTIPIERRE EUROPE sous la forme de SCPI, et a donc rejeté sa transformation en OPCI.

## ■ CILOGER et la directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » MIF

La directive « MIF » vise à offrir une plus grande transparence sur les marchés financiers et une plus grande protection pour les investisseurs. Les associés de SCPI peuvent être classés en trois catégories distinctes (client non professionnel, client professionnel ou contrepartie éligible). Parmi les critères de classification figurent notamment le degré de connaissance et d'expérience des SCPI et des marchés financiers. CILOGER en tant que Société de gestion de portefeuille entre dans le champ d'application de la directive MIF depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, et à ce titre doit répondre aux contraintes réglementaires suivantes :

- **Sur la classification des associés :** CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel », leur permettant ainsi de bénéficier d'une information la plus complète possible. Ils ont la possibilité de demander, par écrit et sur justification, leur changement de classification.
- **Sur l'adéquation du produit :** lors de tout achat de parts de SCPI, CILOGER a mis en place un questionnaire permettant d'identifier précisément les besoins du client.
- **Sur la gestion des conflits d'intérêts :** la politique de gestion des conflits d'intérêts 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 amené 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 DEGAEVE - CILOGER

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22 – [www.ciloger.fr](http://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.