



ANALYSE : 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2014

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL N°3

AU 30/06/2014

PRIX DE SOUSCRIPTION
198,00 €

6 114 associés
1 293 763 parts

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

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

CAPITALISATION
256 165 074 €
au prix de souscription

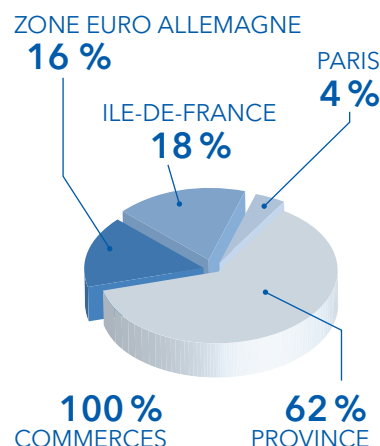
PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2014 : **9,30 €**

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
98,70 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Après une croissance de l'économie française nulle au premier trimestre 2014, l'INSEE table désormais sur un chiffre de 0,7 % pour l'ensemble de l'année, inférieur aux anticipations (1 %). Ce niveau de croissance est insuffisant pour créer de l'emploi, et le taux de chômage devrait augmenter encore légèrement pour avoisiner 10 % à la fin de l'année.

Le pouvoir d'achat des ménages devrait progresser tout de même légèrement grâce à une inflation très faible (+0,7 % anticipés sur l'année). L'épargne de précaution des ménages devrait quant à elle rester forte, et la consommation atone (+0,3 % pour l'année).

L'investissement en commerces du premier semestre a été animé par deux transactions emblématiques qui représentent près de 2,2 Mds€. Retraité de ces opérations, le volume d'investissement s'établit à 0,8 Md€, niveau faible qui traduit une relative pénurie de produits. La compétition reste forte entre les différents acteurs du marché d'immobilier d'entreprise (bureaux et commerces), sur lequel les SCPI représentent près de 5 % des transactions.

En ces premiers mois de l'année, l'Allemagne reste le moteur de la zone euro, avec toutefois quelques inquiétudes sur les exportations en raison de la crise ukrainienne et du ralentissement de la croissance des pays émergents. L'investissement immobilier reste toutefois attractif, à 35 Mds € sur l'année glissante (Juin 2013 - Mai 2014), avec 29 % investis en commerces. L'appétit des enseignes, internationales, comme celui des investisseurs, reste fort. Cela contribue à l'écrasement des taux de rendements immobiliers, à 3,50 % pour un pied d'immeuble à Munich, entre 4,30 % et 4,60 % dans les autres grandes villes telles que Francfort, Hambourg ou Düsseldorf.

Le nombre de parts d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 15 % au cours du premier semestre, soit un montant de souscriptions net de 33,2 M€. Parallèlement, trois investissements d'un montant total de 43,6 M€, ont été finalisés, avec des taux de rendement immobilier compris entre 5,8 % et 7,1 %. Un local commercial neuf de 2200 m² situé sur la zone commerciale de Montivilliers, dans l'agglomération du Havre, a été acquis pour 3,57 M€. L'immeuble est totalement neuf, de très bonne qualité, et loué à l'un des leaders du déstockage. ACTIPIERRE EUROPE est déjà propriétaire de l'immeuble mitoyen loué à trois enseignes nationales.

Une galerie commerciale située au sein d'une zone commerciale majeure de Cherbourg, a été acquise pour 39,1 M€. D'une surface de 6 000 m², la galerie est adossée à un hypermarché Auchan et compte 45 boutiques, majoritairement louées à des enseignes nationales qui drainent la clientèle de la presqu'île du Cotentin.

Enfin, un investissement parisien a été réalisé pour un montant de 900 K€, dans un restaurant au pied d'un immeuble haussmannien, au cœur du quartier des Halles (1^{er}).

Au 30 juin 2014, le solde à investir est de 23 M€. L'acquisition pour près de 20 M€ d'un hypermarché dans la première couronne de Berlin va être concrétisée au troisième trimestre, et des investissements en province sont sélectionnés pour un montant de 12 M€.

Le taux d'occupation financier se maintient à un très bon niveau, proche de 99 %, Le taux d'encaissement des loyers s'établit quant à lui à 97,05 %.

La distribution brute par part au titre du second trimestre a été maintenue à 2,25 euros. Néanmoins, l'objectif de distribution 2014 est fixé à 9,30 € par part, en hausse de 3,3 % par rapport à 2013. Sur la base du prix d'achat moyen, qui correspond au prix de souscription en vigueur, le taux de distribution prévisionnel s'établit à 4,70 % (sans intégrer le crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands).

Il faudra toutefois rester attentif aux décrets d'application attendus concernant la loi Pinel sur les baux commerciaux. Elle pourrait, en imposant notamment une liste limitative de taxes et de charges récupérables sur les locataires, contribuer à dégrader les revenus des bailleurs.

La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment de SCPI et d'OPCI, est entrée en application en juillet 2013. CIOGER, qui avait jusqu'au mois de juillet 2014 pour s'y conformer, a engagé le processus de mise en conformité dès l'automne 2013, et a obtenu l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 24 juin 2014.

Enfin, CIOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale » en page 3), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CIOGER

Société de gestion

CIOGER



★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	1 ^{er} trimestre 2013	2 ^e trimestre 2014
Nombre d'associés	5 134	5 697	6 114
Nombre de parts	1 125 859	1 232 091	1 293 763
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	132 068	108 521	63 727
Souscriptions compensées par des retraits	1 881	2 289	2 055
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	180 137 440	197 134 560	207 002 080
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	219 624 540	240 658 476	252 869 532

★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages

Néant

Investissements

Le Havre (76)	Zone commerciale Grand Havre - Montivilliers	Local commercial	1 800 m ²	3,57 M€	11/04/2014
Cherbourg (14)	Centre commercial Cotentin	Galerie commerciale	5 951 m ²	39,1 M€	17/04/2014
Paris 1^{er} (75)	20, rue des Halles	Boutique pied d'immeuble	49 m ²	0,9 M€	28/04/2014

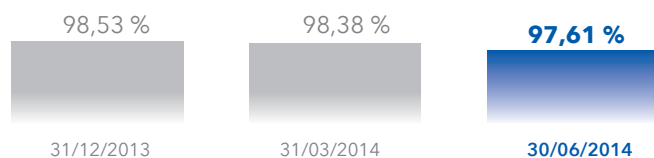
Mouvements locatifs

Locations : 1 134 m ²		Libérations : 1 785 m ²	
Sainte-Geneviève-des-Bois (91)	1 134 m²	Sainte-Geneviève-des-Bois (91)	1 785 m²

Surface du patrimoine : **72 948 m²** - Surfaces vacantes : **1 744 m²**

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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2014	22/04/2014	2,25 €	2,24 €	2,24 €
2^e trimestre 2014	22/07/2014	2,25 €	2,24 €	2,24 €

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} avril 2014 (souscription effectuée avant le 1^{er} février 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.

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.

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

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 octobre 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 IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

★ INDICATEURS DE PERFORMANCES

Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2013	198,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 1er trim. 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 % (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

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).

(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.

★ VIE SOCIALE

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2014 s'est tenue avec un quorum de 34,69 % (450 741 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 1 262 939 convoquées), et a approuvé les douze résolutions présentées avec une très large majorité variant de 91,43 % à 97,94 %.

Outre notamment l'approbation des comptes de l'exercice 2013, l'assemblée a ratifié la nomination de Société Générale Securities Services en qualité de dépositaire de la SCPI.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 27 et 28 du rapport annuel 2013, sur le site internet www.ciloger.fr.

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2014 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 40,21 % (507 855 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 1 262 939 convoquées).

Les quatorze résolutions présentées ont été approuvées avec une très large majorité variant de 93,52 % à 96,25 %. Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, sur le site internet www.ciloger.fr.

★ CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Conditions de souscription

Les souscriptions sont effectuées auprès des Conseillers en Gestion de Patrimoine partenaires de CIOGER, des agences des Caisses d'Épargne et de La Banque Postale ou sont reçues directement par CIOGER.

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 CIOGER.

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 €
	Prix de souscription	198,00 €

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 CIOGER (« 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, CIOGER perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 106,11 euros TTC au 1^{er} janvier 2014, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le second trimestre, 16 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 2 560 euros.

★ 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 2014 pour l'année fiscale 2015. 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 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 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 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 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