



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2016

**SCPI**

**BULLETIN TRIMESTRIEL**

AU 30/09/2016

PRIX DE SOUSCRIPTION  
**210,00 €**

**11 528 associés**  
**2 448 147 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2015  
**325 112 435 €** - 184,34 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2015  
**380 245 464 €** - 215,60 €/part

CAPITALISATION  
**514 110 870 €**  
au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2016 : **9,00 €**

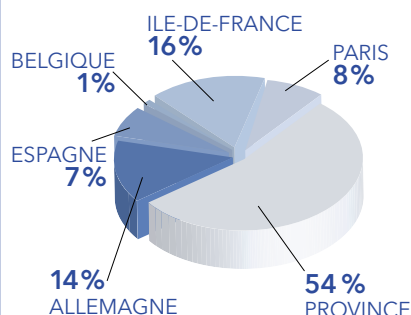
TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ PRÉVISIONNEL  
(DVM) 2016 : **4,30 %**  
(Prévision - Hors crédit d'impôt  
sur revenus fonciers allemands  
et espagnols, et après imposition belge)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
**97,43 %** trimestriel

## PATRIMOINE % valeur vénale

### 100% COMMERCE

ACTIFS IMMO. DÉTENUS EN DIRECT : 92,3 %  
ACTIFS IMMO. DÉTENUS INDIRECTEMENT : 7,7 %



Mesdames, Messieurs,

Si le PIB français a affiché une performance de +0,7% au premier trimestre, la croissance nulle observée au second trimestre a entraîné une révision de la prévision annuelle 2016 à 1,3%, soit légèrement plus qu'en 2015 (1,2%). Ce ralentissement s'explique notamment par la baisse de la consommation des ménages qui a fléchi dans tous les secteurs à l'exception du textile et de la chaussure.

Le montant des investissements en actifs commerciaux des trois premiers trimestres s'élève à 2,5 Mds€, principalement orienté sur les boutiques de centre-ville (42%) et les parcs d'activités commerciales (21%).

L'abondance de liquidités cherchant à s'investir dans les actifs immobiliers de commerce a continué d'exercer une pression à la baisse sur les taux de rendement, que ce soit pour les pieds d'immeubles (pour le «prime» parisien, les taux pourraient prochainement passer sous la barre des 3%, contre 3,50% à la mi-2015) ou les parcs d'activité commerciale (5,10% contre 5,30%). La polarisation du marché de l'immobilier de commerce sur les emplacements n°1 et 1bis au détriment des emplacements secondaires reste très forte, avec pour conséquence un fléchissement des valeurs locatives sur ces derniers.

Durant le 3<sup>ème</sup> trimestre, ACTIPIERRE EUROPE a réalisé 3 investissements, représentant 12 locaux commerciaux pour un montant total de 41,5 M€ :

- la diversification européenne a été renforcée avec l'acquisition d'un restaurant dans la périphérie de Bruxelles, sur un axe circulant au sein d'une zone résidentielle mixte et à proximité du stade. Loué à une enseigne internationale de restauration rapide, l'actif a été négocié pour un montant de 4,55 M€.

Avec cette acquisition, la diversification en zone euro de votre SCPI s'établit à 22% du patrimoine.

- un portefeuille de 6 actifs constitué de 2 commerces en pieds d'immeubles à Paris et à Marseille, et de 4 locaux commerciaux de périphérie. Le portefeuille est situé dans des environnements bénéficiant d'un historique commercial, tels que la rue Ordener à Paris, la proximité du boulevard du Prado à Marseille, ou la zone commerciale de Bonneuil-sur-Marne.

Il représente une surface totale d'environ 12 300 m<sup>2</sup>, et 80% du revenu locatif provient de l'Ile-de-France. Loué à des enseignes nationales, le portefeuille a été négocié pour un montant de 27,5 M€ acte en mains.

- un portefeuille de 5 boutiques parisiennes, rue Saint Antoine (4<sup>ème</sup>), rue de la Harpe (5<sup>ème</sup>), avenue de Wagram (8<sup>ème</sup>) et rue Lecourbe (15<sup>ème</sup>). Situées sur de très bons emplacements, les boutiques ont été négociées pour un montant de 9,4 M€.

Au 30 septembre, ACTIPIERRE EUROPE présente un solde à investir avoisinant 75 M€. Les dossiers sélectionnés ou en cours de finalisation devraient permettre de couvrir la quasi-intégralité de ce montant d'ici la fin de l'année. Dans le contexte actuel de raréfaction de biens de qualité mis en vente et de compétition entre les acheteurs, les délais de négociation et de concrétisation des investissements s'allongent. Cette contrainte de marché, qui accentue le décalage entre la collecte et les investissements, impose d'abaisser le revenu distribué au titre des deux derniers trimestres. L'objectif de distribution annuelle 2016 est fixé à 9,00 € par part, soit un taux de distribution de 4,3% (sans intégrer l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols, et après imposition des revenus fonciers belges).

**Isabelle ROSSIGNOL**

Président du Directoire - CILOGER

### Nouvelles coordonnées téléphoniques

Vous pouvez désormais joindre le standard de CILOGER au **01 78 40 53 00** ainsi que vos gestionnaires dédiés habituels au :

M. Frédéric BALON : 01 78 40 53 25

Mme Sandra MARTIN-RICOTE : 01 78 40 53 26

Mme Sophie REGNIER : 01 78 40 53 04

Mme Somprathana TRUONG : 01 78 40 53 39

Mme Christine VASSELIN : 01 78 40 53 43

Vous pouvez également utiliser l'adresse électronique suivante : **contact-associes@ciloger.com**

Société de gestion

**CILOGER**



## ★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	1 <sup>er</sup> trimestre 2016	2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	3 <sup>ème</sup> trimestre 2016
Nombre d'associés	8 732	9 531	10 682	<b>11 528</b>
Nombre de parts	1 763 667	1 914 770	2 151 780	<b>2 448 147</b>
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	-	154 877	241 177	<b>300 996</b>
Souscriptions compensées par des retraits	-	3 774	4 167	<b>4 629</b>
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	<b>0</b>
Capital social en euros	282 186 720	306 363 200	344 284 800	<b>391 703 520</b>
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	347 465 420	378 592 638	427 820 850	<b>490 057 920</b>

## ★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Investissements - Périphéries de Bruxelles (Belgique)

- 1 local commercial : 1 272 m<sup>2</sup> - **4,55 M€** (8/07/2016)
- 2 boutiques pieds d'immeubles (**Paris, Marseille**) et 4 locaux commerciaux de périphérie (**Ile-de-France**). 14 706 m<sup>2</sup> - 27,5 M€ (21/09/2016)
- **Paris**
- 5 boutiques pieds d'immeubles : 740 m<sup>2</sup> - 9,4 M€ (28/09/2016)

**Arbitrages** Néant

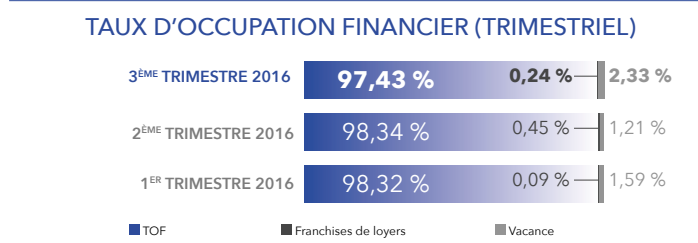
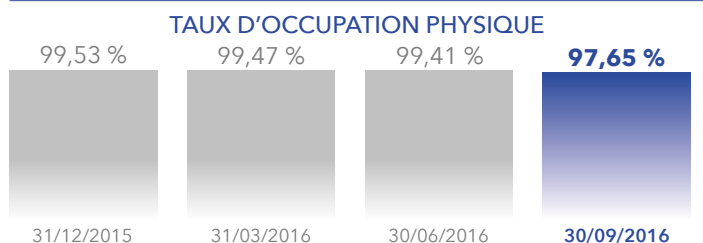
### Mouvements locatifs

Locations : 181 m <sup>2</sup>	Libérations : 2 497 m <sup>2</sup>
Cherbourg (50) : 112 m <sup>2</sup> Lille (59) : 69 m <sup>2</sup>	Brest (29) : 371 m <sup>2</sup> Paris (75016) : 181 m <sup>2</sup> Saint-Ouen (93) : 1 945 m <sup>2</sup>

Superficie du patrimoine : 136 333 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 3 062 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, deux baux représentant un total de 306 m<sup>2</sup> ont été renouvelés sur un site. Le taux d'encaissement des loyers, calculé au 11 octobre, s'établit à 94,71%.

### 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 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 <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	20/04/2016	2,40 €	2,40 €	2,40 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	20/07/2016	2,40 €	2,40 €	2,40 €
<b>3<sup>ème</sup> trimestre 2016</b>	<b>20/10/2016</b>	<b>2,10 €</b>	<b>2,10 €</b>	<b>2,10 €</b>

<sup>(1)</sup> Le montant de l'impôt sur les revenus fonciers belges est déduit des acomptes versés aux associés.

<sup>(2)</sup> Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5 %.

<sup>(3)</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> juillet 2016 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> mai 2016), 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 2017.

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

## ★ 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 (janvier à sept.)	208,33 €
Variation du prix acquéreur moyen	3,07 %

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	4,30 % (prévision)
----------	--------------------

Concernant ACTIPIERRE EUROPE, ce taux n'intègre pas le crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé. En revanche, il intègre l'imposition des revenus fonciers belges.

## ★ 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. **Les parts souscrites à compter du 1<sup>er</sup> août 2016 portent jouissance à compter du premier jour du cinquième mois qui suit celui de la souscription (3<sup>ème</sup> mois, jusqu'au 31 juillet).**

### 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. Depuis le 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.

PRIX DE LA PART	Valeur nominale	160,00 €
	Prime d'émission	50,00 €
	<b>Prix de souscription</b>	<b>210,00 €</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 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 %.

### 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.

### Imposition des revenus de source belge

Les revenus fonciers, nets d'amortissement et de charges déductibles, des actifs sis en Belgique supportent actuellement une imposition locale de 33,99 %. Il s'agit d'une fiscalité définitive. Les porteurs de parts ne supportent pas de nouvelle fiscalité en France et ne bénéficient donc pas d'un crédit d'impôt.

### 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

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 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04

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