



SCPI

Bulletin trimestriel

Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2012

Au 31/12/2012

Prix de souscription : 198,00 €
3 042 associés
736 427 parts

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

Capitalisation : 145 812 546 €
(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0

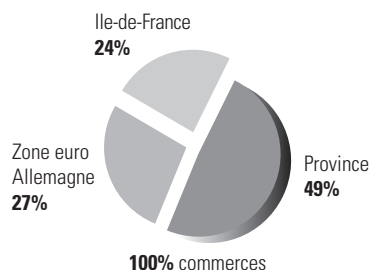
Distribution brute prévisionnelle 2013 :
9,00 €

Taux de distribution sur valeur
de marché (DVM) 2013 :
4,55%
(Prévisions / Hors crédit d'impôt sur revenus
fonciers allemands)

Taux d'occupation financier : 99,37%
(moyenne trimestrielle)

Patrimoine

(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord pour 2013, de vous présenter, au nom de CILOGER, tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

La croissance de l'économie française ralentit fortement et devrait, selon l'INSEE, n'atteindre que 0,2% en 2012 puis 0,3% en 2013. Si le pouvoir d'achat n'a connu aucune évolution au premier semestre, il devrait subir, durant la seconde partie de l'année, un repli d'environ -0,5% en rythme annuel. Cependant, au second semestre 2012, les dépenses de consommation des ménages progresseraient plus vite que le pouvoir d'achat. La baisse du pouvoir d'achat des ménages serait amortie par la diminution de leur taux d'épargne. Cette résistance de la demande en France devrait se poursuivre au premier semestre 2013, permettant à l'activité de progresser à nouveau, légèrement (+0,1% par trimestre).

Les performances du marché des commerces font encore preuve d'un certain dynamisme : 3,6 Mds€ ont été investis sur ce segment dans l'année, soit une augmentation de 9% sur un an et une part de marché en hausse, proche de 25%. L'engouement des investisseurs pour le commerce reflète l'appétit d'acteurs long-terme pour deux segments de marché moins exposés au ralentissement de la consommation des ménages : le commerce de proximité et les grandes artères commerciales. Au global, les taux continuent de se comprimer pour les pieds d'immeubles les mieux placés, tandis que les fourchettes de taux restent identiques pour les autres actifs commerciaux.

Si l'économie allemande a marqué un net ralentissement en 2012, avec une croissance de 0,7% contre 3% en 2011, elle se montre toutefois relativement résistante en dépit d'un environnement difficile. Ainsi, les exportations, fer de lance de l'économie, ont progressé de 4% sur l'année, et le taux de chômage stable autour de 7% contribue à soutenir la consommation intérieure (+0,8% en 2012). Pour 2013, le gouvernement allemand prévoit une poursuite du ralentissement et une croissance de 0,5%.

Les transactions des trois premiers trimestres de 2012 montrent un intérêt persistant pour le commerce, avec 28% du volume réalisé (4,8 Mds€). En conséquence, les taux de rendement immobiliers des meilleurs actifs dit « prime » se sont stabilisés autour de 5% pour les centres commerciaux, et entre 4,40% et 4,75% pour les pieds d'immeubles dans les rues les plus commerçantes, notamment à Berlin et Munich.

Le nombre de parts d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 8% au cours du quatrième trimestre, représentant un montant de souscriptions nettes de 10,3 M€. Durant ce même trimestre, trois nouveaux investissements représentant près de 32 M€ ont été réalisés.

La première transaction, d'un montant de 14,8 M€, concerne un ensemble commercial situé à Sainte-Geneviève-des-Bois (91), dans la zone de La Croix Blanche, considérée comme le plus grand parc commercial d'Ile-de-France en termes de surfaces. Les lots acquis sont loués à sept enseignes, dont six à dimension nationale. Le second investissement, négocié pour un montant de 4 M€, est implanté dans un quartier à forte densité commerciale, à Frejus (83). Cet actif est exploité depuis vingt-cinq ans par le groupe Casino. Il bénéficie d'un bail d'une durée initiale de 12 ans avec une période ferme de 6 ans. Enfin, un portefeuille de 37 boutiques en pieds d'immeubles a été signé pour un montant de 13 M€. Les boutiques sont toutes situées dans des centres-villes de province, très majoritairement dans des métropoles régionales telles que Montpellier, Nîmes, Clermont-Ferrand, Brest, Toulouse, Lyon, Bordeaux ou Lille. 40% du revenu locatif provient de l'enseigne FONCIA. Au 31 décembre, votre SCPI dispose d'un solde à investir de 8,6 M€ correspondant à une partie des souscriptions du quatrième trimestre. La recherche de biens compatibles avec la stratégie d'investissement de votre SCPI est activement poursuivie.

En dépit d'un environnement morose, le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé : 99,37% au quatrième trimestre et 99,84% en moyenne sur l'année.

La distribution brute par part du quatrième trimestre 2012, identique à celle des trois premiers trimestres à 2,04 €, fait ressortir un taux de distribution annuel de 4,16% sans intégrer le crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands. Ce taux, déterminé avec un prix de souscription moyen calculé sur l'année, prend en compte l'augmentation du prix de souscription intervenue en mars 2012.

Le revenu total distribué au titre de l'exercice 2012 s'établit à 8,16 € par part. Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été plus que triplé et porté à 0,7 mois de distribution à la fin de l'année 2012 contre 0,2 mois au début de cette même année. En valeur absolue, il représente 0,46 € par part à la fin de l'exercice, contre 0,18 € à la clôture de l'exercice précédent. La constitution de réserves permettra à votre SCPI de pouvoir compenser, en matière de distribution de revenus, des tensions locatives ponctuelles liées à la conjoncture.

En 2013, la distribution trimestrielle par part devrait être augmentée à 2,25 €, ce qui représenterait une distribution annuelle de 9,00 € en hausse de 10%, et l'effort sur le renforcement du report à nouveau sera poursuivi.

Evolution du capital

| | 31/12/2011 | 1 ^{er} trimestre 2012 | 2 ^{ème} trimestre 2012 | 3 ^{ème} trimestre 2012 | 4 ^{ème} trimestre 2012 |
|--|------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Nombre d'associés | 1 752 | 2 190 | 2 510 | 2 764 | 3 042 |
| Nombre de parts | 463 335 | 566 155 | 628 876 | 684 595 | 736 427 |
| Emission de parts nouvelles au cours du trimestre | | 105 060 | 69 040 | 56 430 | 53 840 |
| Souscriptions compensées par des retraits | | 2 240 | 6 319 | 711 | 2 008 |
| Demandes de retrait en suspens (nombre de parts) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital social en euros | 74 133 600 | 90 584 800 | 100 620 160 | 109 535 200 | 117 828 320 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 88 960 320 | 108 803 148 | 121 221 906 | 132 254 268 | 142 517 004 |

Evolution du patrimoine

Investissements

- Fréjus (83) - Supermarché de proximité (Casino) - 1 639 m² - 4 M€ (14/12/2012)
- Sainte-Geneviève-des-Bois (91) : Zone de la Croix Blanche
Ensemble commercial de 7 enseignes : 5 304 m² - 14,8 M€ (14/12/2012)
- Province - 37 boutiques pieds d'immeubles : 5 400 m² - 13 M€ (18/12/2012)



Brest (29)

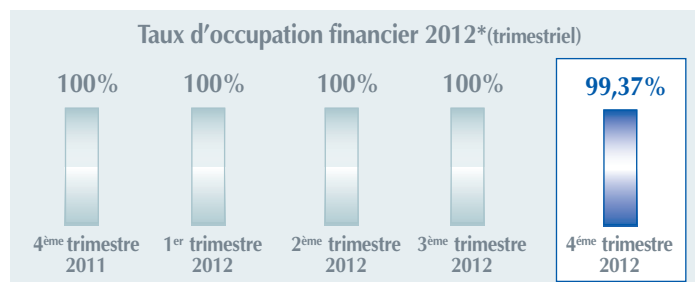
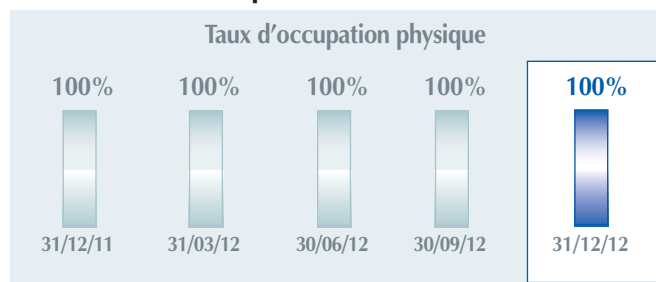
Mouvements locatifs

Locations : Néant

Libérations : Néant

Superficie du patrimoine : 52 382 m² - Surface vacante : 0 m²

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

| | Acompte mis en paiement le | Acompte par part | Acompte après prélèvements sociaux | Acompte après PLF* |
|---------------------------------|----------------------------|------------------|------------------------------------|--------------------|
| 1 ^{er} trimestre 2012 | 18/04/2012 | 2,04 € | 1,99 € | 1,91 € |
| 2 ^{ème} trimestre 2012 | 17/07/2012 | 2,04 € | 2,02 € | 1,98 € |
| 3 ^{ème} trimestre 2012 | 20/10/2012 | 2,04 € | 2,03 € | 2,01 € |
| 4 ^{ème} trimestre 2012 | 18/01/2013 | 2,04 € | 2,03 € | 2,02 € |
| Total 2012 | - | 8,16 € | 8,07 € | 7,92 € |

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 2012 (souscription effectuée avant le 1^{er} août 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 découlant de leur imposition, 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. Le taux de rémunération de ces supports sécurisés est faible, de l'ordre de 0,4% à la fin du trimestre. Les prélèvements sociaux et libératoire sont ainsi calculés ce trimestre sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,05 euro par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 avril 2013.

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

Indicateurs de performance

Variation du prix acquéreur moyen

- Prix acquéreur moyen de la part 2011 : 192,00 €
- Prix acquéreur moyen de la part 2012 : 196,17 €
- Variation du prix acquéreur moyen : 2,17%

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. 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).

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

- DVM 2012 : 4,16%

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 . Concernant ACTIPERRE 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

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 € |
| Prix de souscription | 198,00 € |

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 104,30 euros TTC au 1^{er} janvier 2013, quel que soit le nombre de parts cédées ; ce forfait est indexé au 1^{er} 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 39,5% (24% d'impôt + 15,50% de prélèvements sociaux) depuis le 1^{er} juillet 2012.

A compter du 1^{er} janvier 2013, les intérêts issus des placements financiers seront soumis au barème de l'impôt sur le revenu, l'option au prélèvement libératoire étant supprimée. Un acompte sera prélevé à la source au taux de 24%, et sera imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus. Toutefois, les contribuables percevant moins de 2 000 euros d'intérêts financiers dans l'année seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte, qui conservera de ce fait un caractère libératoire. Pas de changements en ce qui concerne les prélèvements sociaux, pour lesquels CILOGER procèdera toujours à la retenue à la source.



Déclaration des revenus 2012 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2013 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus d'ACTIPIERRE EUROPE, perçus au titre de 2012.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2012, qui s'établit à **180,18 euros**.

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.

■ 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^{er} 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).

■ 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

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22 - 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.