



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2014

**SCPI**

**BULLETIN TRIMESTRIEL N°4**

AU 30/09/2014

PRIX DE SOUSCRIPTION  
**198,00 €**

**6 451 associés**  
**1 342 262 parts**

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

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

CAPITALISATION  
**265 767 876 €**  
au prix de souscription

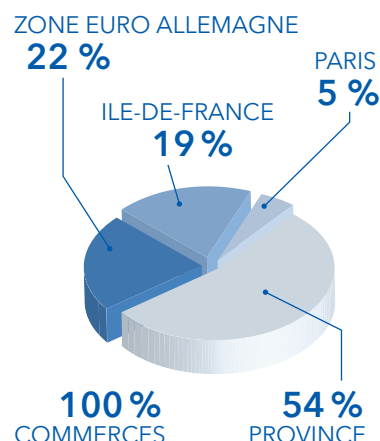
PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

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  
**96,88 %** trimestriel

## PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Les anticipations de croissance ne sont plus que de 0,4 % pour l'année 2014, impactées par la faiblesse de la demande des entreprises et la contraction des exportations. Ce niveau de croissance est insuffisant pour créer les conditions d'une résorption du taux de chômage qui devrait continuer à augmenter d'ici la fin de l'année. Toutefois, la persistance d'une inflation faible devrait permettre de faire progresser le pouvoir d'achat des ménages (+0,8 % anticipé sur l'année), et ce malgré une hausse des impôts et cotisations estimée à 2,7 %. L'épargne de précaution des ménages devrait quant à elle rester forte, et la consommation atone (+0,3 % prévu pour l'année).

Au cours des neuf premiers mois de 2014, les transactions en commerces enregistrent un volume d'engagement atteignant 4,1 Mds €, soit presque autant que sur toute l'année 2013. Ce fort regain est cependant en trompe l'œil car il masque une relative pénurie d'actifs commerciaux derrière quelques très grosses transactions emblématiques qui représentent près de 3 Mds €. La compétition accrue entre les investisseurs, essentiellement nationaux, comprime les taux de rendement, qui peuvent descendre sous 4 % pour les pieds d'immeubles des meilleures artères parisiennes. Conséquence de la hausse du coût du travail et du ralentissement des exportations, l'économie allemande apparaît relativement moins dynamique, avec une croissance anticipée à 1,3 % en 2015. L'investissement immobilier y reste toutefois attractif avec, au 30 septembre, 25 Mds € échangés sur 9 mois glissants, en progression de 31 %. Le commerce représente 27 % du volume échangé, dans un contexte où une augmentation de la consommation est attendue après des années de quasi-stagnation.

Le nombre de parts d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 19 % au cours des trois premiers trimestres, représentant un montant de souscriptions net de près de 43 M €.

Dans un contexte concurrentiel d'investissement, CIOGER reste vigilante sur la localisation des acquisitions, leur environnement économique et sur la qualité des locataires. Les acquisitions réalisées par votre SCPI durant le troisième trimestre, avec des taux de rendement immobiliers supérieurs à 6 %, en sont une bonne illustration.

Le 1<sup>er</sup> août, ACTIPIERRE EUROPE est entrée en possession d'un hypermarché de 9 000 m<sup>2</sup> situé à Falkensee, dans la première couronne de Berlin. Il a été construit en 1994, puis rénové en 2000 et 2010. Loué à l'enseigne REAL, l'actif bénéficie de la proximité du centre-ville et d'un environnement sociologique favorable. Le montant de l'investissement s'élève à 19,3 M €.

CIOGER a également réalisé le 22 septembre, pour un montant global de 10,9 M €, l'acquisition de cinq boutiques récentes en pieds d'immeubles. Situées dans des rues très commerçantes à Saint-Cloud (92), Vincennes (94) et Paris 17<sup>ème</sup>, elles sont louées à des enseignes de référence dans leurs secteurs d'activités (Naturalia, Aubert, Body Minute..).

Au 30 septembre, votre SCPI présente un solde à investir de 2,1 M €. L'acquisition pour 1,2 M € d'une boutique dans l'une des rues les plus commerçantes de Cannes va être concrétisée au quatrième trimestre, et des investissements à Paris et en province sont sélectionnés pour un montant de 12 M €.

Le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, et le taux d'encaissement des loyers s'établit quant à lui à 99,50 %.

La distribution brute par part du troisième trimestre a été augmentée à 2,40 euros. L'objectif de distribution annuelle est ainsi maintenu à 9,30 euros, en progression 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 2014 s'établit à 4,70 % (sans intégrer le crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands). Les premières projections pour l'année 2015 font ressortir un taux de distribution prévisionnel de 4,85 %.

Les décrets d'application concernant la loi Pinel sur les baux commerciaux ne sont pas encore parus à la date d'édition du présent bulletin. De fait, il faudra rester attentif aux effets de cette loi, qui pourraient contribuer à dégrader les revenus des bailleurs de locaux de bureaux et de commerces, en imposant notamment une liste limitative de taxes et de charges récupérables sur les locataires.

Enfin, les modifications statutaires, découlant notamment de la Directive européenne « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers), approuvées par l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2014 ont été intégrées aux statuts de votre société. Vous pouvez consulter les versions mises à jour des statuts et de la note d'information sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Président du Directoire - CIOGER

Société de gestion

**CIOGER**



## ★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	1 <sup>er</sup> trim. 2014	2 <sup>e</sup> trim. 2014	3 <sup>e</sup> trimestre 2014
Nombre d'associés	5 134	5 697	6 114	<b>6 451</b>
Nombre de parts	1 125 859	1 232 091	1 293 763	<b>1 342 262</b>
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	132 068	108 521	63 727	<b>52 505</b>
Souscriptions compensées par des retraits	1 881	2 289	2 055	<b>4 006</b>
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	<b>0</b>
Capital social en euros	180 137 440	197 134 560	207 002 080	<b>214 761 920</b>
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	219 624 540	240 658 476	252 869 532	<b>262 472 334</b>

## ★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Arbitrages

Néant

### Investissements

<b>Falkensee</b> (Allemagne)	Hypermarché	9 383 m <sup>2</sup>	<b>18,96 M€</b>	(01/08/2014)
<b>Paris 17<sup>ème</sup> (75), Saint-Cloud (92), Vincennes (94)</b>				
Commerces de proximité en pieds d'immeubles		1 628 m <sup>2</sup>	<b>10,9 M€</b>	(22/09/2014)

### Mouvements locatifs

Locations : 1 507 m <sup>2</sup>		Libérations : 1 092 m <sup>2</sup>	
Cherbourg (14)	<b>46 m<sup>2</sup></b>	Cherbourg (14)	<b>46 m<sup>2</sup></b>
Sainte-Geneviève-des-Bois (91)	<b>651 m<sup>2</sup></b>	Cherbourg (14)	<b>71 m<sup>2</sup></b>
Sainte-Geneviève-des-Bois (91)	<b>810 m<sup>2</sup></b>	Bordeaux (33)	<b>165 m<sup>2</sup></b>
		Sainte-Geneviève-des-Bois (91)	<b>810 m<sup>2</sup></b>

Superficie du patrimoine : **83 959 m<sup>2</sup>** - Surfaces vacantes : **1 329 m<sup>2</sup>**

Le différentiel entre les locations et les libérations du trimestre présente un solde positif de 415 m<sup>2</sup>.  
Par ailleurs, trois baux représentant un total de 2 465 m<sup>2</sup> ont été renouvelés.

### Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE				TAUX D'OCCUPATION FINANCIER* (TRIMESTRIEL)			
98,53 %	98,38 %	97,61 %	<b>98,42 %</b>	98,35 %	98,56 %	98,70 %	<b>96,88 %</b>
31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014	<b>30/09/2014</b>	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	<b>3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014</b>

\* 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 2014	22/04/2014	2,25 €	2,24 €	2,24 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2014	22/07/2014	2,25 €	2,24 €	2,24 €
<b>3<sup>e</sup> trimestre 2014</b>	<b>21/10/2014</b>	<b>2,40 €</b>	<b>2,40 €</b>	<b>2,39 €</b>

<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> juillet 2014 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> mai 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.

# BULLETIN TRIMESTRIEL

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 2015.

## ★ INDICATEURS DE PERFORMANCES

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2013	198,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2014 (janvier à septembre)	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 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 IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.**

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.

## ★ 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.

### 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 CILOGER.

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 €
	<b>Prix de souscription</b>	<b>198,00 €</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.

## ★ 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 106,11 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2014, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le troisième trimestre 2014, 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 2014 pour l'année fiscale 2015. 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 source allemande**

Les revenus nets foncières 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 foncières 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 foncières 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](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 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)