



SCPI

Bulletin trimestriel

Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2013

Au 31/12/2013

Prix de souscription : 198,00 €
5 134 associés
1 125 859 parts

Valeur de réalisation 2012 :
126 704 036 € (172,05 €/part)

Valeur de reconstitution 2012 :
147 076 460 € (199,72 €/part)

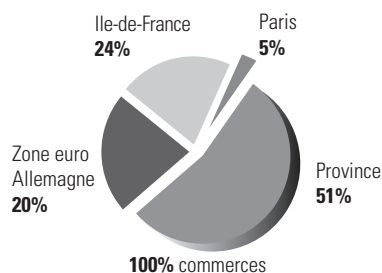
Capitalisation : 222 920 082 €
(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0

Distribution brute 2013 : 9,00 €/part
Taux de distribution sur valeur
de marché (DVM) 2013 : 4,55%
(Hors crédit d'impôt sur revenus
fonciers allemands)
(Prévision DVM 2014 : 4,70%)

Taux d'occupation financier : 98,53%
(moyenne trimestrielle)

Patrimoine (% valeur vénale)



Société de gestion
CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord pour 2014 de vous présenter, au nom de CILOGER, tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers, et de vous remercier pour votre confiance.

Selon l'INSEE, le PIB français a diminué de 0,1% au 3^{ème} trimestre 2013, alors que les prévisionnistes tablaient sur une croissance de 0,1%. Cette rechute s'expliquerait surtout par une diminution sensible des exportations alors que les importations restent orientées à la hausse (+1%). La consommation des ménages reste erratique et stagne car ils hésitent à puiser dans leur épargne. Les économistes de l'INSEE s'attendent à un léger recul du pouvoir d'achat au second semestre 2013.

Après un 4^{ème} trimestre très dynamique, le marché de l'investissement en commerces, essentiellement animé par les investisseurs institutionnels nationaux, atteint 3,6 Mds€ en 2013. Si ce chiffre est stable par rapport à 2012, il est nettement supérieur à la moyenne de longue période (+15%). Les taux de rendement immobiliers sont toujours orientés à la baisse pour les meilleurs commerces, les actifs secondaires restant délaissés par les investisseurs. Elément favorable pour les commerçants, la hausse de l'indice ICC est stoppée avec une diminution sur un an de 2,2%. Cela permet aux commerçants de réduire leur taux d'effort dans un contexte où leurs trésoreries restent tendues.

En 2013, l'Allemagne est restée la locomotive économique de l'Union Européenne, avec toutefois moins d'inquiétude sur le devenir même de la zone euro. Trois grandes transactions, signe de l'attractivité de l'immobilier allemand, ont ainsi animé l'investissement en commerces en 2013 pour un montant de 740 M€. L'environnement d'inflation modérée et de taux bas (1,75 % pour l'emprunt d'Etat 10 ans contre 4% en moyenne sur 10 ans) ne devrait pas perdurer à moyen terme. Cela devrait entraîner un intérêt grandissant pour les actifs immobiliers bénéficiant d'une localisation attractive et de rendements locatifs stables.

Le nombre de parts d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 13% au cours du 4^{ème} trimestre, soit un montant de souscriptions nettes de 25,8 M€.

Parallèlement, durant ce même trimestre, les investissements ont été poursuivis. Huit boutiques en pied d'immeuble dans des rues commerçantes ou N°1 de Paris, Saint-Germain-en-Laye et Nîmes ont ainsi été acquises pour un montant total de 6,5 M€ (voir rubrique « Evolution du patrimoine » au verso). Ces acquisitions bénéficient de taux de rendement immobiliers compris entre 4,8% et 6,5%, cohérents et attractifs dans le marché actuel.

Au 31 décembre 2013, le solde à investir est de 39 M€. La recherche de biens correspondant à la stratégie d'investissement d'ACTIPIERRE EUROPE est activement poursuivie, et des acquisitions sont en cours de finalisation pour signatures de promesses ou d'actes authentiques pour un montant avoisinant 42 M€.

L'expertise immobilière réalisée à cette même date valorise le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE à 156,4 M€, en progression de 1,2% à périmètre constant, révélatrice de la capacité de résistance du patrimoine dans un environnement morose et de la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

Le taux d'occupation financier demeure à un niveau élevé, 98,53% au 4^{ème} trimestre et 98,33% en moyenne annuelle ; la contribution des locataires à dimension nationale ou internationale représentant 80% des loyers de votre SCPI. Le taux d'encaissement des loyers s'établit quant à lui à 95,26% (hors actifs allemands).

La distribution brute par part du 4^{ème} trimestre 2013 a été maintenue à 2,25 euros. Sur la base du prix d'achat moyen trimestriel, qui correspond au prix de souscription en vigueur, et de la distribution 2013, le taux de distribution s'établit à 4,55% (sans intégrer le crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands). Les premières projections pour l'année 2014 font ressortir un taux prévisionnel de distribution de 4,7% (hors crédit d'impôt allemand).

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

Evolution du capital

	31/12/2012	1 ^{er} trimestre 2013	2 ^{ème} trimestre 2013	3 ^{ème} trimestre 2013	4 ^{ème} trimestre 2013
Nombre d'associés	3 042	3 366	3 860	4 424	5 134
Nombre de parts	736 427	806 970	894 900	995 672	1 125 859
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		71 551	91 090	101 432	132 068
Souscriptions compensées par des retraits		1 008	3 160	660	1 881
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)		0	0	0	0
Capital social en euros (cumul)	117 828 320	129 115 200	143 184 000	159 307 520	180 137 440
Capitaux collectés cumulés (nominal + prime d'émission) en euros	142 517 004	156 484 518	173 894 658	193 847 514	219 624 540

Evolution du patrimoine

Arbitrages : Néant

Investissements :

- Nîmes (30) : 2, rue Crémieux
Boutique pied d'immeuble : 205 m² - 0,98 M€ (16/10/2013)
- Paris 9^{ème} et 18^{ème} (75)
Portefeuille de 5 boutiques pieds d'immeubles - 2,42 M€ (22/11/2013)
- Paris (75005) : 22, rue Cujas
Restaurant Pub : 191 m² - 2,13 M€ (28/11/2013)
- Saint-Germain-en-Laye (78) : 12, rue de Poissy
Boutique pied d'immeuble : 41 m² - 0,96 M€ (17/12/2013)

Mouvements locatifs

Locations :

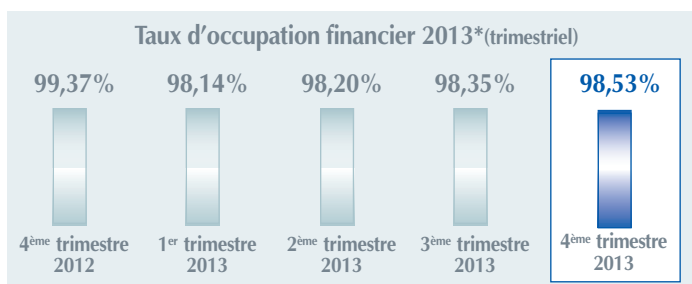
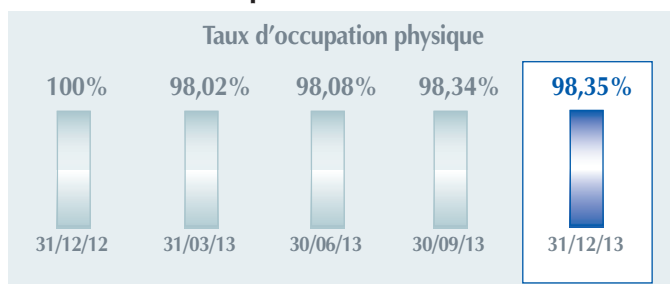
- Néant

Libérations :

- Néant

Superficie du patrimoine : 63 948 m² - Surface vacante : 1 050 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 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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2013	19/04/2013	2,25 €	2,25 €	2,24 €
2 ^{ème} trimestre 2013	20/07/2013	2,25 €	2,25 €	2,24 €
3 ^{ème} trimestre 2013	21/10/2013	2,25 €	2,25 €	2,24 €
4 ^{ème} trimestre 2013	21/01/2014	2,25 €	2,25 €	2,25 €

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

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 2013 (souscription effectuée avant le 1^{er} juillet 2013), 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 15 et le 24 avril 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 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 2012 : 196,17 €
- Prix acquéreur moyen de la part 2013 : 198,00 €
- Variation du prix acquéreur moyen : 0,93%

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 2013 : 4,55%
- 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 (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

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

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 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.

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.

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^{er} janvier 2014, 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

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 ayant perçu moins de 2 000 euros d'intérêts 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 dont le Revenu Fiscal de Référence 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%.

Déclaration des revenus 2013 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2014 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus d'ACTIPIERRE EUROPE, perçus au titre de 2013. Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2013, 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 sources 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 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.

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.