



ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2014

**SCPI**

**BULLETIN TRIMESTRIEL N°2**

AU 31/03/2014

PRIX DE SOUSCRIPTION  
**198,00 €**

**5 697 associés**  
**1 232 091 parts**

VALEUR DE RÉALISATION 2013  
**196 484 104 € - 174,52 €/part**  
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

VALEUR DE RECONSTITUTION 2013  
**228 220 097 € - 202,71 €/part**  
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

CAPITALISATION  
**243 954 018 €**  
au prix de souscription

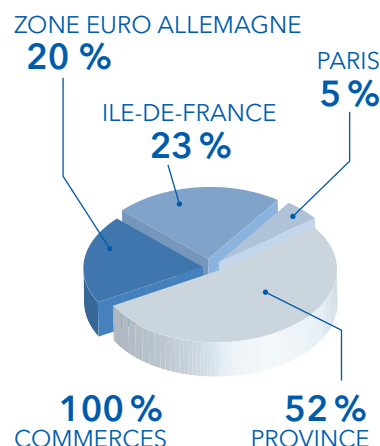
PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

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  
**98,56 %** trimestriel

## PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

Selon l'INSEE, la croissance du PIB en 2013 est de 0,3 %, après une stagnation en 2012. Cette amélioration s'expliquerait par une demande intérieure finale qui s'est nettement accélérée en fin d'année. Grâce à une progression de 0,5 % enregistrée au 4<sup>ème</sup> trimestre, la consommation des ménages français est en effet repartie en légère hausse, avec +0,4 % en 2013, après avoir reculé de 0,4 % en 2012. Le Fonds Monétaire International prévoit une croissance française de 1 % en 2014, puis de 1,5 % en 2015.

Ce trimestre, les actifs de commerces représentent 8 % des investissements en immobilier d'entreprise, soit 300 M€. Si ce chiffre est presque de moitié inférieur à la moyenne de longue période (15 %), des négociations sur des portefeuilles importants devraient se concrétiser au second trimestre. Les investissements devraient rester dynamiques en 2014, la compétition pour acquérir les très bons produits demeurant forte.

En 2013, les fondamentaux de l'économie allemande ont permis une croissance du volume investi en immobilier d'entreprise à 30 Mds€, un record depuis 2007. L'investissement en murs de commerces a atteint 33 % de ce montant, part supérieure à la situation française (25 %). Cette attractivité perdue au premier trimestre 2014, avec quatre transactions de commerces supérieures à 100 M€, même si le déficit d'offre sur les meilleurs pieds d'immeubles et centres commerciaux conduit à une compression des taux de rendements immobiliers.

A terme la consommation pourrait augmenter, notamment grâce à l'instauration d'un salaire minimum et à la pression à la hausse sur les salaires.

Le nombre de parts d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 9 % au cours du premier trimestre, soit un montant de souscriptions net de 21 M€.

Parallèlement, un investissement a été concrétisé le 28 mars au cœur de la rue commerçante N°1 de Bordeaux (33), au 111/123 rue Sainte-Catherine. Acquis pour un montant de 2,67 M€, cette boutique en pied d'immeuble est louée à l'enseigne nationale de prêt-à-porter « Armand Thierry » qui dispose de 430 magasins en France. Dans un contexte où les investisseurs privilégient les pieds d'immeubles des meilleures rues commerciales parisiennes et les grandes métropoles de province, la transaction a été négociée sur la base d'un taux de rendement immobilier de 5 %.

Au 31 mars 2014, le solde à investir est de 55,5 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 70 M€.

Le taux d'occupation financier, à 98,56 % demeure très satisfaisant, 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 99,62 % (hors actifs allemands).

La distribution brute par part au titre du premier 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).

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 se tiendra le mardi 24 juin 2014. Cette assemblée générale sera une assemblée mixte (voir rubrique « Vie sociale » en page 3). Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée début juin à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Enfin, nous vous rappelons que CIOGER a quitté l'immeuble du 147, boulevard Haussmann. **Nous vous remercions d'adresser désormais toute correspondance à l'adresse postale suivante : CIOGER - 43, avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16.**

Les numéros de téléphone et les adresses électroniques de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés, et notre standard continue de vous accueillir au 01 56 88 91 92.

Société de gestion

**CIOGER**



## ★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	1 <sup>er</sup> trimestre 2014
Nombre d'associés	5 134	<b>5 697</b>
Nombre de parts	1 125 859	<b>1 232 091</b>
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	132 068	<b>108 521</b>
Souscriptions compensées par des retraits	1 881	<b>2 289</b>
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	<b>0</b>
Capital social en euros	180 137 440	<b>197 134 560</b>
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	219 624 540	<b>240 658 476</b>

## ★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Arbitrages

Néant

### Investissements

Bordeaux (33)	111, rue Sainte-Catherine	Boutique pied d'immeuble	779 m <sup>2</sup>	<b>2,67 M€</b>	28/03/2014
---------------	---------------------------	--------------------------	--------------------	----------------	------------

### Mouvements locatifs

Locations :	Libérations :
Néant	Néant

Superficie du patrimoine : 64 627 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 1 050 m<sup>2</sup>

### 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 exclure 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
<b>1<sup>er</sup> trimestre 2014</b>	<b>22/04/2014</b>	<b>2,25 €</b>	<b>2,24 €</b>	<b>2,24 €</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> janvier 2014 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> novembre 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 juillet 2014.

**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 Relevé d'Identité Bancaire 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	0 %

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

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au **mardi 24 juin 2014 à 14h30 dans les salons de l'hôtel Bedford, 17 rue de l'Arcade, 75008 PARIS**. Cette assemblée sera une assemblée mixte. En effet, en concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER propose aux associés d'ACTIPIERRE EUROPE d'approuver des modifications visant à mettre les statuts en conformité avec les aménagements récents des règles de gestion des SCPI.

Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à cette assemblée, CILOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par

correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée début juin. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 7 419 parts ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

## ★ 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.

### 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. 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.

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

### Déclaration des revenus 2013 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2014 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus d'ACTIPIERRE EUROPE, perçus au titre de 2013. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez, à compter du 15 avril 2014, appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 (par mail [fiscaliste@ciloger.com](mailto:fiscaliste@ciloger.com)) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus, ou de déposer une déclaration n° 2725 et son paiement au plus tard le 16/06/2014. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclara-

tion 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 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 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 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.

## ★ 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

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.

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 09/11/2007.

Signatory of  
**PRI** Principles for Responsible Investment



[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)