



Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2013

SCPI

## Bulletin trimestriel

**Au 30/06/2013**

Prix de souscription : 198,00 €  
3 860 associés  
894 900 parts

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

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

Capitalisation : 177 190 200 €  
(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0

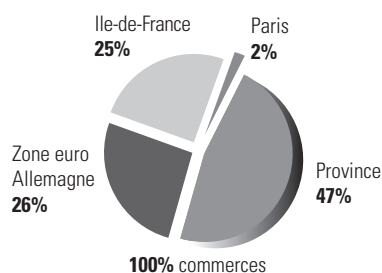
Distribution brute prévisionnelle 2013 :  
9,00 €

Taux de distribution sur valeur  
de marché (DVM) 2013 :  
4,55%

(Prévisions / Hors crédit d'impôt sur revenus  
fonciers allemands)

Taux d'occupation financier : 98,20%  
(moyenne trimestrielle)

### Patrimoine (% valeur vénale)



Société de gestion  
**CILOGER**

Mesdames, Messieurs,

L'économie française est entrée en récession avec un recul de 0,2% de son produit intérieur brut au premier trimestre 2013, qui fait suite à une contraction d'ampleur similaire au dernier trimestre 2012. La plupart des prévisionnistes tablent désormais sur une croissance légèrement négative en 2013, et une reprise très modérée en 2014. Parallèlement, si la consommation des ménages devrait stagner d'ici la fin de l'année, le pouvoir d'achat pourrait montrer des signes d'une légère amélioration dans un contexte d'inflation faible (+0,8%).

Dans ce contexte, l'investissement en murs de commerces fait preuve de vitalité, avec 1,5 Md€ investi depuis le début de l'année, soit une hausse de 25% par rapport au premier semestre 2012 et de 50% par rapport à la même période en 2011. L'engouement est toujours fort pour les actifs commerciaux sécurisés, et les segments les plus animés sont encore les boutiques de pieds d'immeubles et les centres commerciaux de centre-ville. La forte demande sur ces actifs et l'offre très réduite ont cependant pour conséquence de resserrer les taux de rendement, à 4% pour Paris et 5% pour les régions. La croissance économique allemande devrait être stable en 2013, soit 0,7%, un rebond significatif étant anticipé pour 2014.

Dans la continuité de l'année 2012, l'investissement en murs de commerces en Allemagne a continué d'être animé au premier semestre 2013, avec notamment un projet dans le cœur de ville de Dusseldorf pour 420 M€. Compte tenu des incertitudes persistantes en Europe, l'intérêt des investisseurs internationaux pour les meilleurs actifs allemands ne se dément pas. Un retour des investisseurs nationaux est d'ailleurs observé, ce qui renforce la concurrence sur les meilleures opportunités d'investissement. En conséquence, les taux continuent de diminuer pour les meilleurs emplacements de centre-ville : les emplacements n°1 à Hambourg et Munich affichent des taux inférieurs à 4%, et les centres commerciaux sont au niveau des centres hexagonaux (4,75%).

Le nombre de parts d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 22% au cours du premier semestre, représentant un montant de souscriptions nettes de 31,4 M€. Parallèlement, durant le second trimestre, cinq commerces ont été acquis pour un montant total de 5,85 M€, dont les premiers dans Paris intra-muros (voir rubrique « Evolution du patrimoine » au verso) :

- un local de 1 200 m<sup>2</sup>, principalement loué à l'enseigne de prêt-à-porter « Jennyfer », situé dans l'axe principal de l'une des meilleures zones commerciales d'Ile-de-France ;
- deux boutiques au pied d'un même immeuble résidentiel sis rue Saint-Didier à Paris 16<sup>ème</sup>, louées à un institut de beauté haut de gamme et à une enseigne de chaussures implantée dans l'ouest parisien ;
- une boutique située rue des Immeubles Industriels à Paris 11<sup>ème</sup>, à proximité immédiate de la Place de la Nation, louée à un tapissier indépendant ;
- une boutique située avenue Jean Jaurès à Gagny (93), sur l'axe structurant de la commune, louée à une enseigne de location de vidéos implantée en Ile-de-France.

Au 30 juin, votre SCPI dispose d'un solde à investir de 31,2 M€. Dans un marché de l'investissement très concurrentiel et focalisé sur les actifs commerciaux sécurisés, cibles d'investissement d'ACTIPIERRE EUROPE, la recherche de biens est activement poursuivie. Ainsi, 5,4 M€ seront investis en juillet sur des artères commerçantes n°1, et des dossiers d'acquisition sont en cours de finalisation pour signatures de promesses ou d'actes authentiques pour un montant avoisinant 29 M€.

Le taux d'occupation financier du second trimestre demeure à un niveau élevé, à 98,20%.

La distribution brute par part du second trimestre 2013 a été maintenue à 2,25 euros, supérieure de 10% aux acomptes 2012. Sur la base du prix d'achat moyen semestriel, qui correspond au prix de souscription en vigueur, et de l'objectif de distribution 2013, le taux de distribution s'établit à 4,55% (sans intégrer le crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands).

L'assemblée générale ordinaire du 11 juin 2013 s'est tenue avec un quorum de 44,15%. Outre l'approbation des comptes de l'exercice 2012, l'assemblée générale a notamment autorisé, si nécessaire, un surinvestissement immobilier de 20 M€, grâce à l'utilisation d'une facilité de caisse de 20 M€ et d'emprunts dans la limite de 20% de la valeur vénale des immeubles. Par ailleurs, la nomination de la SCI ADH, en qualité de membre du Conseil de surveillance en remplacement de Monsieur Christian DANTIE, a été ratifiée.

Enfin, l'assemblée générale extraordinaire du 18 juin, qui s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 46,91%, a approuvé l'augmentation du capital maximum statutaire de 180 M€ à 300 M€ (voir rubrique « Vie sociale » en page 3).

CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance renouvelée dans la société de gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER

## Evolution du capital

	31/12/2012	1 <sup>er</sup> trimestre 2013	2 <sup>ème</sup> trimestre 2013
Nombre d'associés	3 042	3 366	3 860
Nombre de parts	736 427	806 970	894 900
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		71 551	91 090
Souscriptions compensées par des retraits		1 008	3 160
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)		0	0
Capital social en euros	117 828 320	129 115 200	143 184 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	142 517 004	156 484 518	173 894 658

## Evolution du patrimoine

### Investissements

- Pierrelaye (95) – Zone commerciale de La Patte d'Oie - Local commercial - 1 200 m<sup>2</sup> - 3,6 M€ (10/04/2013)
- Paris 16<sup>ème</sup> (75) : 48, rue Saint-Didier - 2 boutiques pieds d'immeubles : 252 m<sup>2</sup> - 1,28 M€ (28/05/2013)
- Paris 11<sup>ème</sup> (75) : 15, rue des Immeubles Industriels - 1 boutique pied d'immeuble : 153 m<sup>2</sup> - 0,67 M€ (4/06/2013)
- Gagny (93) : 20 ter, avenue Jean Jaurès - 1 boutique pied d'immeuble : 112 m<sup>2</sup> - 0,30 M€ (4/06/2013)



Paris 16<sup>ème</sup> –  
48, rue Saint-Didier

Au 30 juin 2013, le solde à investir est de 31,2 M€. La recherche de biens correspondant à la stratégie d'investissement d'ACTIPIERRE EUROPE est activement poursuivie en zone Euro.

### Mouvements locatifs

#### Locations :

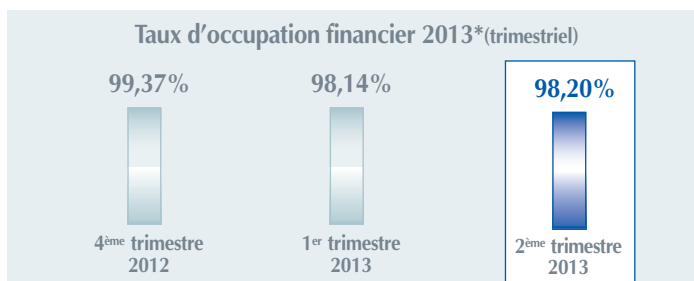
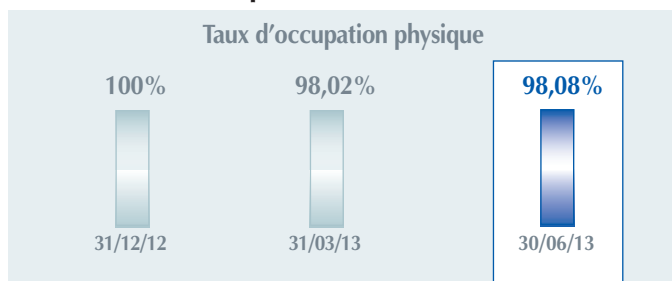
- Néant

#### Libérations :

- Néant

Superficie du patrimoine : 54 742 m<sup>2</sup> - Surface vacante : 1 050 m<sup>2</sup>

### 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 <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvement à la source <sup>(2)</sup>	Acompte après prélèvements sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	19/04/2013	2,25 €	2,25 €	2,25 €	2,24 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2013	20/07/2013	2,25 €	2,25 €	2,24 €	2,24 €

(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<sup>er</sup> avril 2013 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> février 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 20 octobre 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 2012 : 196,17 €
- Prix acquéreur moyen de la part 1<sup>er</sup> semestre 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% (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 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.

## Vie sociale

### Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 11 juin 2013 s'est tenue avec un quorum de 44,15% (368 816 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 835 310).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 25 du rapport annuel, est le suivant :

Résolution n° 1 : 97,72% oui, 0,26% non, 2,02% abstention, 0% nul ; Résolution n° 2 : 98,14% oui, 0,11% non, 1,75% abstention, 0% nul ; Résolution n° 3 : 97,64% oui, 0,17% non, 2,19% abstention, 0% nul ; Résolution n° 4 : 97,65% oui, 0,19% non, 2,16% abstention, 0% nul ; Résolution n° 5 : 97,45% oui, 0,17% non, 2,38% abstention, 0% nul ; Résolution n° 6 : 91,61% oui, 3,15% non, 5,24% abstention, 0% nul ; Résolution n° 7 : 87,76% oui, 4,29% non, 7,95% abstention, 0% nul ; Résolution n° 8 : 93,49% oui, 1,52% non, 4,99% abstention, 0% nul ; Résolution n° 9 : 95,99% oui, 0,54% non, 3,48% abstention, 0% nul.

### Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 18 juin 2013 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 46,91% (391 810 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 835 310 convoquées). Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, est le suivant : Résolution n° 1 : 93,45% oui, 1,94% non, 4,60% abstention, 0,01% nul ; Résolution n° 2 : 94,07% oui, 1,19% non, 4,73% abstention, 0,01% nul. Les associés ont approuvé la modification de l'article 6.2 des statuts, qui porte sur l'augmentation du capital social statutaire de 180 M€ à 300 M€.

## Conditions de souscription et de retrait des parts

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

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, 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.

## 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<sup>er</sup> janvier 2013, 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

La Loi de finances 2013 a modifié le régime d'imposition des revenus financiers, et notamment des produits de placements à revenu fixe (intérêts) dans lesquels sont placés la trésorerie de votre SCPI.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers 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% (plus 15,5% de prélèvements sociaux). 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 2013. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

En revanche, pas de changements en ce qui concerne les prélèvements sociaux, pour lesquels CILOGER procèdera toujours à la retenue à la source.

### 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](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.

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](http://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.