



ANALYSE : 1^{ER} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2016

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 31/12/2016

PRIX DE SOUSCRIPTION

210,00 €

12 438 associés

2 705 883 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2015

325 112 435 € - 184,34 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2015

380 245 464 € - 215,60 €/part

CAPITALISATION

568 235 430 €

au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE 2016

9,00 €

TAUX DE DISTRIBUTION SUR

VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2016

4,31 %

(Prévision - Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols, et après imposition belge)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

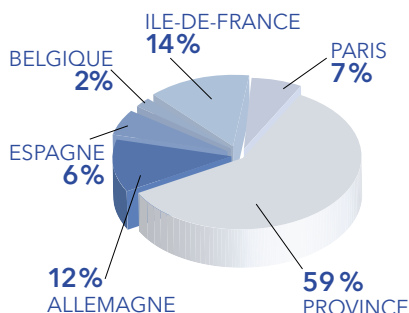
96,05 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale

100% COMMERCE

ACTIFS IMMO. DÉTENUS EN DIRECT : 81,9 %

ACTIFS IMMO. DÉTENUS INDIRECTEMENT : 18,1 %



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2017 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Témoin de l'attractivité de la pierre-papier et d'ACTIPIERRE EUROPE en particulier, le nombre de parts de votre SCPI a augmenté de 53 % au cours de l'année 2016, représentant un montant net de souscriptions avoisinant 197 M€ (54 M€ au titre du dernier trimestre 2016).

Parallèlement, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 36 % en valeur vénale. D'une superficie de près de 161 000 m² sur 107 sites différents, il compte 216 locataires dont 88 % sont des enseignes nationales ou internationales.

L'expertise immobilière réalisée fin 2016 valorise le patrimoine à 441 M€, dont 20 % en zone euro. À périmètre constant, il enregistre une progression de 4,2 %, révélatrice de la qualité du patrimoine et des locataires.

Parallèlement, durant l'année, 110,5 M€ ont été investis en actifs commerciaux en France, en Belgique et en Espagne. Au 31 décembre, ACTIPIERRE EUROPE dispose d'un solde à investir de 57 M€ correspondant à des souscriptions des derniers mois de l'année 2016 ne portant pas encore jouissance à cette même date. Plusieurs dossiers d'investissements qualitatifs en France et en zone euro sont sélectionnés ou en voie de finalisation.

Durant le 4^{ème} trimestre, ACTIPIERRE EUROPE a réalisé 2 investissements pour un montant total proche de 55 M€.

Le 1^{er} décembre, votre SCPI a acquis un commerce en pied d'immeuble, situé dans un environnement très commerçant du 7^{ème} arrondissement parisien, à l'angle de la rue Amélie et de la rue de Grenelle. Loué à une enseigne indépendante de prêt-à-porter et de chaussures haut de gamme, la boutique a été négociée pour un montant de 710 000 €. Eu égard au patrimoine de votre SCPI cet actif est quantitativement peu significatif, mais il procure un rendement légèrement supérieur à 5 %, taux attractif dans le marché parisien actuel.

Conformément à ses statuts, ACTIPIERRE EUROPE a par ailleurs réalisé un investissement immobilier indirect en finalisant l'acquisition de la moitié d'une société dédiée (SCI) comprenant 9 magasins en région parisienne et en province à l'enseigne Monoprix. D'une valeur supérieure à 108 M€, dont une quote-part de 54,2 M€ pour votre SCPI, le portefeuille comporte plusieurs actifs stratégiques tels que les Monoprix de Charenton-le-Pont ou du centre-ville d'Arcachon. Il totalise 37 700 m² de surface de vente et a fait l'objet de nouveaux baux d'une durée de 12 ans. L'autre moitié de la SCI est détenue par un fonds grand public géré également par CILOGER.

Le revenu brut courant distribué au titre du 4^{ème} trimestre est resté inchangé par rapport au trimestre précédent. Pour 2016, dans un environnement de taux bas, le taux de distribution d'ACTIPIERRE EUROPE s'établit à 4,31 %, et le prix moyen de la part progresse de 3,29 % du fait de l'augmentation du prix de souscription effective au 1^{er} mai 2016.

L'objectif de distribution 2017 table sur un maintien du niveau courant de distribution trimestrielle (2,10 € par part). Il pourra toutefois être ajusté compte tenu du marché actuel, où la raréfaction de biens de qualité disponibles et la compétition entre les acheteurs compressent encore les taux à l'investissement et allongent les délais de négociation. Sur la base du prix de souscription actuel, la prévision de taux de distribution s'établit à 4 % (sans intégrer l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols, et après imposition des revenus fonciers belges).

Enfin, en matière de vie sociale, lors de la prochaine assemblée générale de juin 2017, vous devrez procéder au renouvellement des mandats de trois ans des huit membres de votre Conseil de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature à la rubrique « Vie sociale » du présent bulletin.

Isabelle ROSSIGNOL

Président du Directoire - CILOGER

Nouvelles coordonnées téléphoniques

Vous pouvez désormais joindre le standard de CILOGER au **01 78 40 53 00** ainsi que vos gestionnaires dédiés habituels au :

M. Frédéric BALON : 01 78 40 53 25

Mme Sandra MARTIN-RICOTE : 01 78 40 53 26

Mme Sophie REGNIER : 01 78 40 53 04

Mme Somprathana TRUONG : 01 78 40 53 39

Mme Christine VASSELIN : 01 78 40 53 43

Vous pouvez également utiliser l'adresse électronique suivante : **contact-associes@ciloger.com**

Société de gestion

CILOGER



★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

| | 31/12/2015 | 1 ^{er} trimestre 2016 | 2 ^{ème} trimestre 2016 | 3 ^{ème} trimestre 2016 | 4 ^{ème} trimestre 2016 |
|--|-------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Nombre d'associés | 8 732 | 9 531 | 10 682 | 11 527 | 12 438 |
| Nombre de parts | 1 763 667 | 1 914 770 | 2 151 780 | 2 447 939 | 2 705 883 |
| Émission de parts nouvelles au cours du trimestre | - | 154 877 | 241 177 | 300 788 | 266 073 |
| Souscriptions compensées par des retraits | - | 3 774 | 4 167 | 4 629 | 8 129 |
| Demandes de retrait en suspens (nombre de parts) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital social en euros | 282 186 720 | 306 363 200 | 344 284 800 | 391 670 240 | 432 941 280 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 347 465 420 | 378 592 638 | 427 820 850 | 490 014 240 | 544 182 480 |

★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Investissements - Paris 7^{ème} : 170 bis, rue de Grenelle
 1 commerce pied d'immeuble : 41 m² - **0,71 M€** (1/12/2016)
 - **Participation de 50% dans une SCI**
 9 magasins loués à l'enseigne Monoprix :
 18 871 m² - **54,17 M€** (28/12/2016)

Arbitrages - Agde (34) -
 27/28, rue Jean-Jacques Rousseau :
 60 m² acquis en 2012 -
 Prix de cession : 61 000 euros
 (30/12/2016)

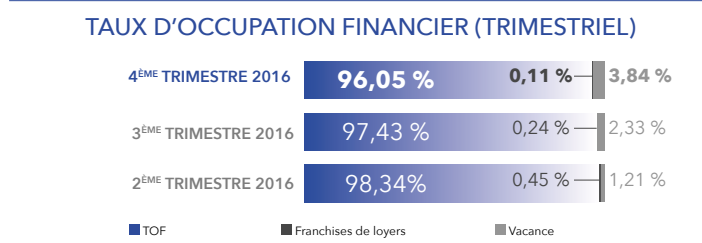
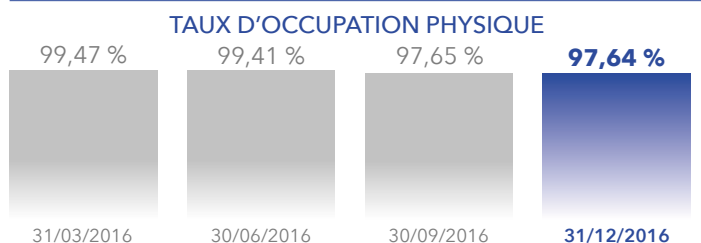
Mouvements locatifs

| Locations : 157 m ² | Libérations : 952 m ² |
|--|--|
| Cherbourg (50) : 58 m ² Cherbourg (50) : 99 m ² | Nîmes (30) : 206 m ² Cherbourg (50) : 76 m ² Cherbourg (50) : 99 m ² Vincennes (94) : 571 m ² |

Superficie du patrimoine : 160 904 m² - Surfaces vacantes : 3 797 m²

Le taux d'encaissement des loyers du 4^{ème} trimestre 2016, calculé mi-janvier 2017, s'établit à 94,76%.

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

| Période | Acompte mis en paiement le | Acompte par part ⁽¹⁾ | Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ | Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---|--|
| 1 ^{er} trimestre 2016 | 20/04/2016 | 2,40 € | 2,40 € | 2,40 € |
| 2 ^{ème} trimestre 2016 | 20/07/2016 | 2,40 € | 2,40 € | 2,40 € |
| 3 ^{ème} trimestre 2016 | 20/10/2016 | 2,10 € | 2,10 € | 2,10 € |
| 4^{ème} trimestre 2016 | 20/01/2017 | 2,10 € | 2,10 € | 2,10 € |

⁽¹⁾ Le montant de l'impôt sur les revenus fonciers belges est déduit des acomptes versés aux associés.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 2016 (souscription effectuée avant le 1^{er} août 2016), 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.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

⁽²⁾ Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5 %.

⁽³⁾ Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24 %.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 20 et le 26 avril 2017.

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.

BULLETIN TRIMESTRIEL

★ INDICATEURS DE PERFORMANCES

Taux de rentabilité interne (TRI)

| | |
|-----------------------|--------|
| TRI 5 ans (2010-2015) | 4,32 % |
|-----------------------|--------|

Le TRI d'ACTIPIERRE EUROPE doit s'apprécier en tenant compte de la création récente de la SCPI, les premiers investissements ayant été réalisés à partir de décembre 2008.

Variation du prix acquéreur moyen

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Prix acquéreur moyen de la part 2015 | 202,13 € |
| Prix acquéreur moyen de la part 2016 | 208,79 € |
| Variation du prix acquéreur moyen | 3,29 % |

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 2015 | 4,75 % |
|----------|--------|

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.

★ VIE SOCIALE

Renouvellement du Conseil de surveillance

L'assemblée générale de juin 2017 devra renouveler les mandats de trois ans des huit membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées

★ 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. **Les parts souscrites à compter du 1^{er} août 2016 portent jouissance à compter du premier jour du cinquième mois qui suit celui de la souscription (3^{ème} mois, jusqu'au 31 juillet).**

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. Depuis le 1^{er} mai 2016, l'associé se retirant perçoit la somme de 191,10 euros par part. La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de

Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands et espagnols.

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

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).

| | |
|----------|--------|
| DVM 2016 | 4,31 % |
|----------|--------|

Concernant ACTIPIERRE EUROPE, ce taux n'intègre pas le crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé. En revanche, il intègre l'imposition des revenus fonciers belges.

à l'article 19 des statuts d'ACTIPIERRE EUROPE. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à CILOGER avant le 15 avril 2017, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

| | | |
|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| PRIX DE LA PART | Valeur nominale | 160,00 € |
| | Prime d'émission | 50,00 € |
| | Prix de souscription | 210,00 € |

réception adressée à CILOGER. 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.

★ 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 109,97 euros TTC au 1^{er} janvier 2017, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le trimestre, 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 2017 pour l'année fiscale 2018. 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 2016 et ISF

CILOGER vous adressera fin avril 2017 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale: imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

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 2016 qui s'établit à **191,10 euros**.

Imposition des revenus de sources allemande et espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne, et de 24,75 % pour les actifs sis en Espagne. En accord avec les conventions

internationales, la double imposition des revenus de sources allemande et espagnole 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 et en Espagne.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

- Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif ;
- Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt allemand ou espagnol 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 sources allemande et espagnole.

Imposition des revenus de source belge

Les revenus fonciers, nets d'amortissement et de charges déductibles, des actifs sis en Belgique supportent actuellement une imposition locale de 33,99 %. Il s'agit d'une fiscalité définitive. Les porteurs de parts ne supportent pas de nouvelle fiscalité en France et ne bénéficient donc pas d'un crédit d'impôt.

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 étrangère). 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).

★ 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 États-Unis d'Amérique.

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS : M. Didier DEGRAEVE

CILOGER - Tél : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04

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