



SCPI

Bulletin trimestriel

Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2012

Au 30/09/2012

Prix de souscription : 198,00 €
2 764 associés
684 595 parts

Valeur de réalisation 2011 :
79 909 386 € (172,47 €/part)

Capitalisation : 135 549 810 €
(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0

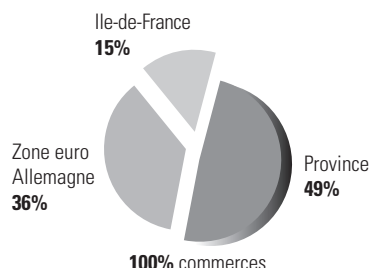
Distribution brute prévisionnelle 2012 :
8,16 €

Taux de distribution sur valeur
de marché (DVM) 2012 :
entre 4,10% et 4,25%
(Distribution prévisionnelle 2012 /
prix acquéreur moyen 2012)

Taux d'occupation financier : 100%
(trimestriel)

Patrimoine

(% valeur vénale)



Société de gestion
CILOGER

Mesdames, Messieurs,

La croissance de l'économie française ralentit fortement et devrait, selon l'INSEE, n'atteindre que 0,2% en 2012 puis 0,4% en 2013. Sur l'ensemble de l'année, les salaires réels progresseraient de 0,2%, avec une inflation proche de 2% en raison de la remontée des prix de l'énergie.

Si le pouvoir d'achat n'a connu aucune évolution au premier semestre, il devrait subir, durant la seconde partie de l'année, un repli d'environ -0,5% en rythme annuel. Quant aux dépenses de consommation des ménages, elles ont baissé en août (-0,8%) après une hausse en juin comme en juillet de +0,4%. Au cours du second semestre, ces dépenses devraient afficher une croissance nulle, notamment en raison de la hausse de la pression fiscale.

Le marché des murs de commerces affiche un certain dynamisme : 2,1 Mds€ investis à la fin du mois de septembre, soit une augmentation de 17% sur un an et une part de marché passée de 18% à 23%. Il reflète l'appétit des acteurs long terme pour deux segments de marché moins exposés au ralentissement de la consommation des ménages : d'une part le commerce de proximité (galeries commerciales ou boutiques de pieds d'immeubles), et d'autre part les grandes artères commerçantes où sont localisées les boutiques du secteur du luxe. Parallèlement, les enseignes privilégient également les meilleures artères et les meilleurs centres commerciaux, synonymes de flux, quitte à surpayer l'emplacement ou à minorer leur format. En Allemagne, la situation économique reste saine, avec un déficit public inférieur à 1% du PIB et un chômage stabilisé autour de 7%. Le marché du commerce y reste donc porteur, même si le ralentissement des exportations rend la croissance allemande plus dépendante de la consommation intérieure. Ainsi, les actifs commerciaux continuent d'attirer les investisseurs, avec 34% des transactions enregistrées au cours du premier semestre 2012. Cette appétence pour le commerce permet le développement ou l'extension de centres commerciaux, dont les plus significatifs deviennent progressivement de tailles équivalentes à celles des plus grands centres hexagonaux. Les taux pour les actifs « prime » se maintiennent autour de 5% pour les centres commerciaux et entre 4,40% et 4,75% pour les pieds d'immeubles dans les meilleures rues.

L'environnement économique et financier dégradé incite les ménages français à la prudence et donc à un surcroît d'épargne. Dans un tel contexte, les SCPI, dont les vertus intrinsèques sont reconnues, continuent de susciter la confiance des épargnants.

Ainsi, la collecte nette du premier semestre 2012, à 1,24 Md€, est en augmentation de 29% par rapport au 1^{er} semestre 2011 (+38% hors SCPI fiscales). Ces chiffres, qui constituent un nouveau record historique mesuré au 30 juin de l'exercice, sont marqués par une croissance vigoureuse des SCPI classiques diversifiées, à 924 M€ (+46% par rapport au 1^{er} semestre 2011). Avec un total de 158 M€ échangés lors du premier semestre, soit 0,61% de la capitalisation globale, le marché secondaire se situe à un niveau habituel. Sa liquidité demeure très satisfaisante, avec des parts en attente de vente qui se limitent à 0,15% des parts en circulation.

Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, le nombre de parts d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 9% au cours du troisième trimestre, représentant un montant de souscriptions nettes de 11 M€. Au 30 septembre, votre SCPI dispose d'un solde à investir de l'ordre de 31 M€. En regard, trois investissements, pouvant se dénouer avant la fin de l'année et totalisant 32 M€, ont été affectés au cours du trimestre. Il s'agit d'un supermarché de proximité en province loué à une enseigne nationale, d'un portefeuille de 38 boutiques pieds d'immeubles localisées principalement en Languedoc-Roussillon, PACA et Rhône-Alpes, et enfin d'un parc commercial en région parisienne quasi-intégralement loué à des enseignes nationales.

Le taux d'occupation financier d'ACTIPIERRE EUROPE se maintient à 100%, et le taux d'encaissement des loyers s'établit également à 100%.

La distribution brute par part du troisième trimestre 2012, identique à celle des deux premiers trimestres à 2,04 €, fait ressortir un objectif de taux de distribution de 4,17%. Ce taux, déterminé avec un prix de souscription moyen calculé sur les neuf premiers mois de l'année, 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. Les projections pour le prochain exercice autorisent en l'état à au moins maintenir le niveau courant de distribution trimestrielle.

Evolution du capital

	31/12/2011	1 ^{er} trimestre 2012	2 ^{ème} trimestre 2012	3 ^{ème} trimestre 2012
Nombre d'associés	1 752	2 190	2 510	2 764
Nombre de parts	463 335	566 155	628 876	684 595
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		105 060	69 040	56 430
Souscriptions compensées par des retraits		2 240	6 319	711
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	74 133 600	90 584 800	100 620 160	109 535 200
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	88 960 320	108 803 148	121 221 906	132 254 268

Le prix acquéreur moyen de l'exercice 2012 est de 195,74 € au 30 septembre 2012.

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés 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).

Evolution du patrimoine

Investissements

En liaison avec la collecte, la recherche de biens préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier est poursuivie.

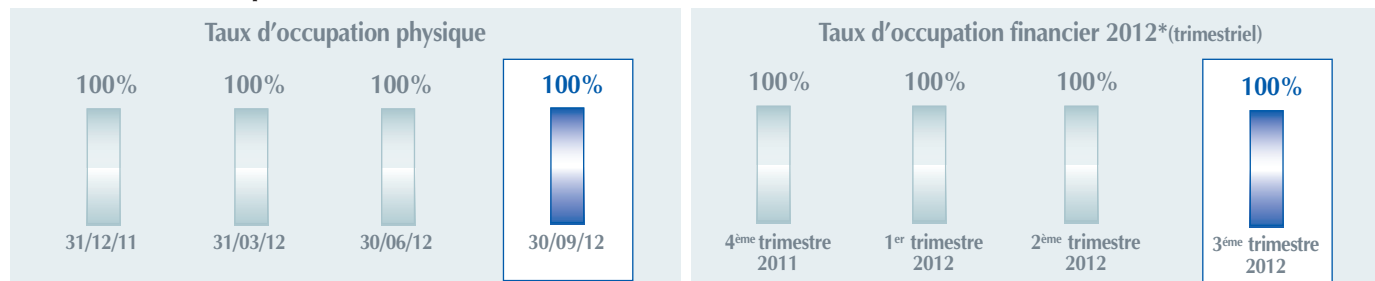
Mouvements locatifs

Locations : Néant

Libérations : Néant

Superficie du patrimoine : 40 181 m² - Surface vacante : 0 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	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2012	18/04/2012	2,04 €	1,99 €	1,91 €
2 ^{ème} trimestre 2012	17/07/2012	2,04 €	2,02 €	1,98 €
3^{ème} trimestre 2012	20/10/2012	2,04 €	2,03 €	2,01 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2012 (souscription effectuée avant le 1^{er} mai 2012), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) 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 sociaux ou prélèvement libératoire forfaitaire ci-dessus pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts sécurisés émis par une grande banque française. Les taux de rendement de ces supports, qui étaient de l'ordre de 1,30% à la fin du premier trimestre, ont brutalement chuté au cours du second trimestre, impactés par la politique de taux de la Banque Centrale Européenne. Ils sont ainsi de l'ordre de 0,5% à la fin du troisième trimestre. Le prélèvement libératoire forfaitaire et les prélèvements sociaux sont calculés au troisième trimestre 2012 sur un montant fiscalement imposable de 0,08 euro.

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) 2012 ressort à 4,17%. Ce taux se détermine par la division entre d'une part la distribution brute prévisionnelle 2012 avant prélèvements libératoire et sociaux, et d'autre part la moyenne des prix de parts acquéreur constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives des neuf premiers mois de l'année 2012. Il 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.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 16 et le 20 janvier 2013.

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.

Conditions de souscription et de retrait des parts

Conditions de souscription

CILOGER, qui a choisi d'appliquer les prescriptions de la directive "Marchés d'Instruments Financiers" (MIF) aux SCPI sous gestion, place tout nouveau souscripteur, personne physique, sous le statut "client non professionnel".

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

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.

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, il existe deux possibilités :

1. Le retrait est compensé par une souscription au prix en vigueur : l'associé se retirant perçoit la somme de 180,18 euros par part.
2. Il n'existe pas de souscription pour compenser le retrait ; l'associé peut demander, conformément aux statuts de la Société, à se retirer par prélèvement sur le fonds de réserve. Toutefois, à ce jour, le fonds de réserve n'a pas été créé et doté ; en conséquence, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé.

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 102,96 euros TTC au 1^{er} janvier 2012, 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

Le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers s'établit à 39,5% (24% d'impôt + 15,50% de prélèvements sociaux) depuis le 1^{er} juillet 2012.

Rappelons que si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers, vous disposez de la faculté de modifier votre choix par courrier **avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice.** Si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux. Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.



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 adressera 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 souscrits pour l'acquisition de parts d'ACTIPIERRE EUROPE.

■ Organisme de Placement Collectif Immobilier

L'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011 a approuvé à 97,75% une résolution visant au maintien d'ACTIPIERRE EUROPE sous la forme de SCPI, et a donc rejeté sa transformation en OPCI.

■ CILOGER et la directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » MIF

La directive « MIF » vise à offrir une plus grande transparence sur les marchés financiers et une plus grande protection pour les investisseurs. Les associés de SCPI peuvent être classés en trois catégories distinctes (client non professionnel, client professionnel ou contrepartie éligible). Parmi les critères de classification figurent notamment le degré de connaissance et d'expérience des SCPI et des marchés financiers. CILOGER en tant que Société de gestion de portefeuille entre dans le champ d'application de la directive MIF depuis le 1^{er} novembre 2007, et à ce titre doit répondre aux contraintes réglementaires suivantes :

- **Sur la classification des associés** : CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel », leur permettant ainsi de bénéficier d'une information la plus complète possible. Ils ont la possibilité de demander, par écrit et sur justification, leur changement de classification.
- **Sur l'adéquation du produit** : lors de tout achat de parts de SCPI, CILOGER a mis en place un questionnaire permettant d'identifier précisément les besoins du client.
- **Sur la gestion des conflits d'intérêts** : la politique de gestion des conflits d'intérêts 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 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

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.