



AU 31/12/2015

PRIX DE SOUSCRIPTION
206,00 €

8 732 associés
1 763 667 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2014
249 485 144 € - 180,17 €/part

VALEUR DE RECONSTITUTION 2014
291 708 808 € - 210,66 €/part

CAPITALISATION
363 315 402 €
au prix de souscription

PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

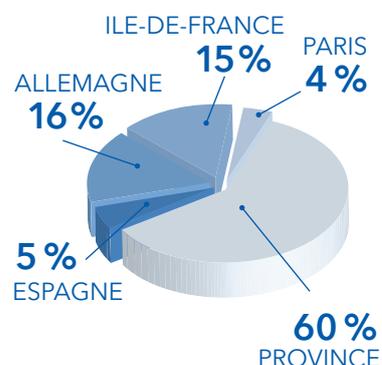
DISTRIBUTION BRUTE
2015 : **9,60 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2015
4,75 %
Hors crédit d'impôt sur revenus fonciers
allemands et espagnols

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
98,69 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale

100% COMMERCE
ACTIFS IMMO. DÉTENUS EN DIRECT : 91%
ACTIFS IMMO. DÉTENUS INDIRECTEMENT : 9%



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2016 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Le nombre de parts d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 6 % au cours du quatrième trimestre, représentant un montant de souscriptions net de 19,7 M€, soit au total 76,6 M€ sur l'exercice. Au 31 décembre 2015, les capitaux collectés s'élèvent à 347,4 M€, en augmentation de 28 % par rapport au début de l'année.

Parallèlement, durant l'année, 70,3 M€ ont été investis en actifs commerciaux en France et en Espagne. Ainsi, à la fin de l'année, ACTIPIERRE EUROPE est en situation de surinvestissement à hauteur de 1 M€.

Au cours du quatrième trimestre, deux investissements ont été réalisés.

Le 10 novembre, ACTIPIERRE EUROPE a signé l'acquisition de 5 magasins exploités par l'enseigne Decathlon, situés dans des zones commerciales dynamiques en périphérie d'Orange (84), Le Puy (43), Morlaix (29), Reims (51) et Saint-Quentin (02). Les actifs disposent tous de nouveaux baux de 9 ans fermes. L'acquisition, qui développe 16 600 m², a été négociée pour un montant de 23,97 M€ acte en mains.

ACTIPIERRE EUROPE a par ailleurs réalisé, conformément à ses statuts, un investissement immobilier indirect en finalisant l'acquisition de 18,85 % d'une société dédiée (SCI), comprenant 11 murs de magasins en région parisienne et en province apportés par le groupe Monoprix. D'une valeur supérieure à 160 M€, dont une quote-part de 29,8 M€ pour ACTIPIERRE EUROPE, le portefeuille comporte plusieurs actifs stratégiques tels que les Monoprix d'Aix-en-Provence et de Lyon Croix-Rousse. Il totalise plus de 22 000 m² de surface de vente et a fait l'objet de nouveaux baux d'une durée de 12 ans. Le groupe Monoprix conserve 51 % de la structure, les 49 % restant étant détenus par des fonds grand public gérés par CILOGER (dont votre SCPI).

Un comité stratégique composé de représentants de Monoprix et de CILOGER se réserve les décisions importantes, notamment les gros travaux et toutes modifications substantielles de la situation locative.

Le taux d'occupation financier d'ACTIPIERRE EUROPE demeure à un niveau élevé, 98,69 % au quatrième trimestre et 98,78 % en moyenne annuelle (97,75 % en 2014) ; la contribution des locataires à dimension nationale ou internationale représentant 86 % des loyers de votre SCPI. Le taux d'encaissement des loyers s'établit quant à lui à 96,14 %.

La distribution brute du quatrième trimestre, à 2,40 € par part, identique aux précédents trimestres de l'exercice, fait ressortir une distribution annuelle de 9,60 €, en progression de 3,2 % par rapport à 2014. Cette augmentation a été réalisée en conservant un report à nouveau stable en nombre de mois de distribution (un peu plus d'un mois). Le taux de distribution annuel s'établit quant à lui à 4,75 % contre 4,70 % en 2014 (sans intégrer l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols). Ce calcul prend en compte l'augmentation de 3 % du prix de souscription à compter de juin 2015. L'objectif de distribution pour 2016 est prévu inchangé, soit un taux de 4,70 %.

Enfin, l'expertise immobilière réalisée en fin d'année 2015 valorise le patrimoine immobilier physique d'ACTIPIERRE EUROPE à 296,1 M€, en progression sensible de 3,9 % à périmètre constant, révélatrice de la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER



Aix-en-Provence (13) - Cours Mirabeau
Droits réservés CILOGER



Saint-Quentin (02)
Droits réservés CILOGER



★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	1 ^{er} trim. 2015	2 ^e trim. 2015	3 ^e trim. 2015	4 ^e trim. 2015
Nombre d'associés	6 747	7 128	7 715	8 191	8 732
Nombre de parts	1 384 742	1 454 922	1 587 410	1 667 913	1 763 667
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	44 456	72 841	134 182	83 305	100 564
Souscriptions compensées par des retraits	1 976	2 661	1 694	2 802	4 810
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	0
Capital social en euros	221 558 720	232 787 520	253 985 600	266 866 080	282 186 720
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	270 883 374	284 779 014	311 156 478	327 740 096	347 465 420

★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

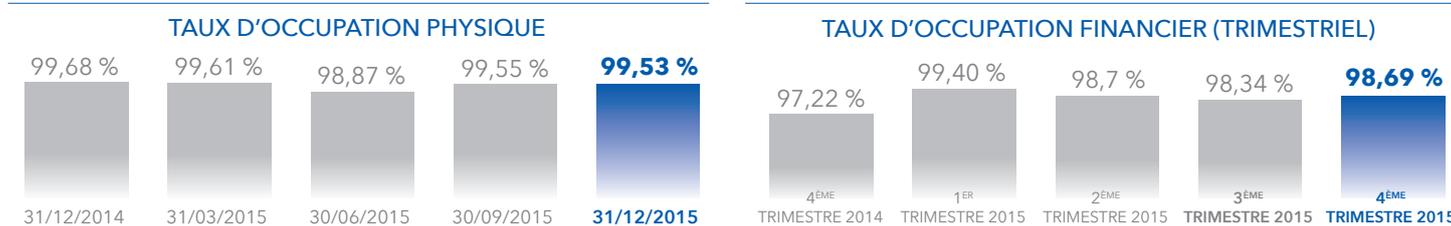
Investissements **Orange (84), Le Puy (43), Morlaix (29), Reims (51), Saint-Quentin (02)** **Arbitrages** Néant
 5 magasins loués à l'enseigne Decathlon : 16 608 m² - **23,97 M€** (10/11/2015)
Participation de 18,85 % dans une SCI
 11 magasins loués à l'enseigne Monoprix : 22 414 m² - **29,81 M€** (22/12/2015)

Mouvements locatifs

Locations : 108 m ²	Libérations : 246 m ²
Cherbourg (50) : 31 m ² Cherbourg (50) : 77 m ²	Cherbourg (50) : 31 m ² Cherbourg (50) : 77 m ² Lille (59) : 138 m ²
Superficie du patrimoine : 112 698 m ² - Surfaces vacantes : 568 m ²	

Par ailleurs, trois baux représentant un total de 701 m² ont été renouvelés sur deux sites.

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 exclusion 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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2015	20/04/2015	2,40 €	2,40 €	2,40 €
2 ^e trimestre 2015	21/07/2015	2,40 €	2,40 €	2,40 €
3 ^e trimestre 2015	20/10/2015	2,40 €	2,40 €	2,40 €
4^e trimestre 2015	20/01/2016	2,40 €	2,40 €	2,40 €

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 2015 (souscription effectuée avant le 1^{er} août 2015), 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.

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

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 20 et le 26 avril 2016.

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 (2009-2014)	3,67 %
-----------------------	--------

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 2014	198,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2015	202,14 €
Variation du prix acquéreur moyen	2,09 %

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 %
----------	--------

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

Assemblée générale extraordinaire

En concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER vous a proposé, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, une résolution visant à augmenter le capital maximum statutaire de 300 M€ à 500 M€, et ce afin de pouvoir continuer à développer votre SCPI à travers une plus grande diversification des opérations immobilières.

Cette assemblée s'est tenue le 10 novembre, en seconde

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

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

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. **Le prix de souscription a été porté à 206 euros à compter du 1^{er} juin 2015.**

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 187,46 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	46,00 €
	Prix de souscription	206,00 €

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 lequell 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 108,99 euros TTC au 1^{er} janvier 2016, 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 2015 pour l'année fiscale 2016**. 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 2015 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2016 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 2015 qui s'établit à **187,46 euros**.

★ 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

★ 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.

★ 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

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.

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.

politique relative à la directive européenne « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).

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 États-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