



ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2015

SCPI

BULLETIN TRIMESTRIEL

AU 31/03/2015

PRIX DE SOUSCRIPTION
198,00 €

7 128 associés
1 454 922 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2014
249 485 144 € - 180,17 €/part
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

VALEUR DE RECONSTITUTION 2014
291 708 808 € - 210,66 €/part
sous réserve d'approbation par l'assemblée générale

CAPITALISATION
288 074 556 €
au prix de souscription

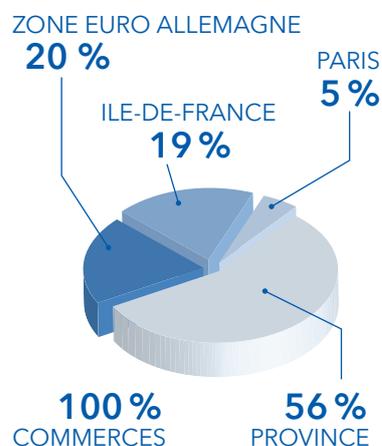
PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT : **0**

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2015 : **9,60 €**

TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (DVM) 2015
4,85 %
Prévision - Hors crédit d'impôt
sur revenus fonciers allemands

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
99,40 % trimestriel

PATRIMOINE % valeur vénale



Mesdames, Messieurs,

En ce début d'année 2015, plusieurs bonnes nouvelles stimulent l'économie française : la chute du prix du pétrole, la politique de la Banque Centrale Européenne dans un contexte de taux d'intérêts historiquement bas, et la dépréciation de l'euro. Dès lors, le gouvernement anticipe une croissance annuelle de 1 %, principalement portée par la consommation des ménages (+1,5 % sur un an prévu à mi-2015). Cela étant, à ce niveau, la croissance serait encore insuffisante pour amoindrir le chômage.

L'investissement en commerces du premier trimestre est en hausse sensible, avec un volume de 6,3 Mds€, porté par deux grandes opérations (galeries Carrefour et cessions d'Unibail-Rodamco). L'appétit pour les centres commerciaux et galeries marchandes (75 % des transactions) est confirmé année après année, même si le nombre d'actifs sur le marché sera moindre en 2015. Les taux de rendement continuent à se contracter et des records sont à prévoir, du fait d'un écart avec les taux obligataires qui reste important et de capitaux toujours plus abondants.

L'Allemagne bénéficie des mêmes facteurs favorables que la France mais les amplifie. Sa croissance devrait avoisiner 2 % en 2015 contre 1,6 % en 2014. L'investissement en commerces demeure très attractif, avec 9 Mds€ en 2014, soit quasiment autant qu'en 2013, année pourtant marquée par des transactions de nombreux actifs de grande taille. Si l'écrasement des taux de rendements immobiliers des meilleurs actifs incite les investisseurs à la prudence, l'absence d'alternative à l'investissement immobilier, à niveau de risque comparable, devrait continuer à soutenir le volume de transactions.

Concernant le marché locatif hexagonal, la loi ACTPE dite « Pinel » publiée en juin 2014 a impacté le régime des baux commerciaux à compter du 1^{er} septembre 2014. Parmi les mesures emblématiques figurent notamment un plafonnement des loyers lors du renouvellement à l'expiration du bail, et un inventaire précis et limitatif des charges, impôts et taxes revenant aux locataires. Cette loi pourra, au fil du temps, avoir une incidence sur les revenus et les charges.

Le nombre de parts d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 5 % au cours du premier trimestre, représentant un montant de souscriptions net de 13,9 M€. Au 31 mars, votre SCPI présente un solde à investir de 12,2 M€. Des acquisitions de murs de commerces sont en cours de finalisation pour signatures de promesses ou d'actes authentiques d'achat.

Les taux d'occupation financier et physique demeurent à des niveaux remarquables, respectivement 99,40 % et 99,61 %, révélateurs de la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés. Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé le 15 avril, s'établit à 96,8 %.

En termes de contribution aux loyers, la répartition par type de locataire est de 81 % pour les enseignes nationales ou internationales et de 19 % pour les enseignes indépendantes, et la répartition géographique est de 78 % pour la France et de 22 % pour l'Allemagne.

La distribution brute du premier trimestre, à 2,40 € par part, fait ressortir un objectif de distribution 2015 à 9,60 € par part, en hausse de 3 % par rapport à 2014. Sur la base du prix d'achat moyen du premier trimestre, qui correspond au prix de souscription en vigueur, le taux prévisionnel de distribution ressort à 4,85 % contre 4,70 % en 2014 (sans intégrer l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands). Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été conforté à 1,3 mois de distribution.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2014 se tiendra le lundi 15 juin 2015 (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 qui vous sera adressée fin mai.



★ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/ 2014	1 ^{er} trimestre 2015
Nombre d'associés	6 747	7 128
Nombre de parts	1 384 742	1 454 922
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	44 456	72 841
Souscriptions compensées par des retraits	1 976	2 661
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	221 558 720	232 787 520
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	270 883 374	284 779 014

★ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages

Néant

Investissements

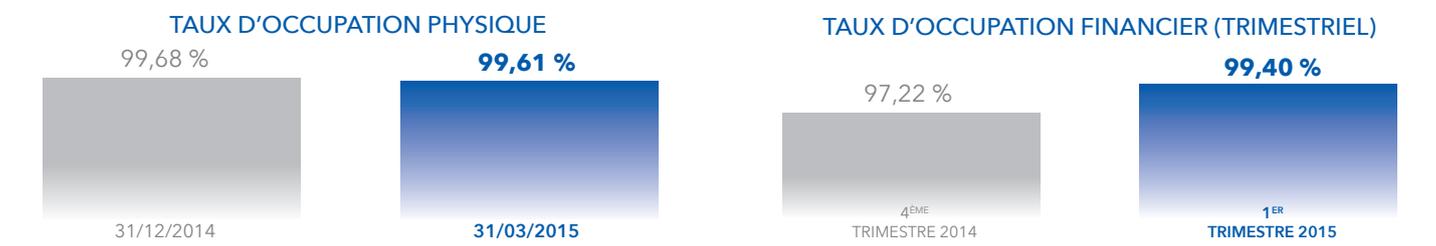
Néant

Mouvements locatifs

Locations : 105 m ²	Libérations : 165 m ²
Gagny (93) : 105 m ²	Gagny (93) : 105 m ² Agde (34) : 60 m ²

Superficie du patrimoine : 86 521 m² - Surfaces vacantes : 339 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 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 €

⁽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^{er} janvier 2015 (souscription effectuée avant le 1^{er} novembre 2014), 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 20 et le 26 juillet 2015.

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 inadéquat 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 1 ^{er} trim. 2015	198,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	-

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 de juin 2015

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au **lundi 15 juin 2015 à 14h00 dans les salons de l'hôtel Napoléon, 38/40 avenue de Friedland, 75008 PARIS**. 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 fin mai.

★ 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.

★ 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

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	4,85 % (prévision)
----------	--------------------

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.

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 €
	Prix de souscription	198,00 €

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 le quel le retrait a lieu.

★ 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

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 107,81 euros TTC au 1^{er} janvier 2015, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le premier trimestre 2015, aucune part n'a été échangée de gré à gré.

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 impu-



table 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 2014 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2015 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez appeler notre ligne dédiée au **01.56.88.92.56** (par mail fiscaliste@ciloger.com) à compter du 4 mai 2015 ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'**ISF** (patrimoine supérieur à 1,3 millions 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 15/06/2015. 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 2014, qui s'établit à **180,18 €**.

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).

★ 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 - 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