

## AVEC ACTIPIERRE EUROPE, OUVREZ LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE VOS CLIENTS À LA DYNAMIQUE DU COMMERCE EN ZONE EURO

### ■ Le principe : \_\_\_\_\_

**Créée en 2007, la SCPI ACTIPIERRE EUROPE est la seule SCPI de la place 100% murs de commerces en zone euro.**

Souscrire des parts d'ACTIPIERRE EUROPE permet à un particulier de diversifier son patrimoine en investissant dans des murs de commerces en zone euro.

La souscription peut être financée par un crédit susceptible de procurer un effet de levier.

### ■ La stratégie : \_\_\_\_\_

**La stratégie d'ACTIPIERRE EUROPE est de constituer un patrimoine de murs de commerces en France et dans d'autres pays de la zone euro.**

Les acquisitions, avec un minimum de 60% des capitaux collectés investis en France, privilégient la sécurité patrimoniale et la récurrence des revenus.

Pour les commerces hors de la France, CILOGER privilégie actuellement, dans la zone euro, l'Allemagne, mais n'écarte pas de regarder d'autres pays dont les fondamentaux évolueraient favorablement.

### ■ Le savoir-faire de CILOGER : \_\_\_\_\_

CILOGER bénéficie d'un réel savoir-faire dans l'acquisition et la gestion de murs de commerces. Pour permettre à ACTIPIERRE EUROPE de saisir des opportunités de marché en zone euro, CILOGER a conclu un partenariat avec Invesco Real Estate qui dispose d'implantations dans toute l'Europe.

### ■ La conjoncture : \_\_\_\_\_

Dans un climat économique morose, l'engouement est toujours fort pour les actifs commerciaux sécurisés. Les segments les plus animés demeurent les pieds d'immeubles et les centres commerciaux de centre-ville. La forte demande sur ces actifs et l'offre très réduite ont pour conséquence de resserrer les taux de rendement. Compte tenu des incertitudes persistantes en Europe, l'intérêt des investisseurs internationaux pour les meilleurs actifs allemands ne se dément pas.

### ■ Le patrimoine : \_\_\_\_\_

**Du commerce en pied d'immeuble de centre-ville aux galeries commerciales regroupant des enseignes nationales, en passant par les parcs d'activités commerciales, ACTIPIERRE EUROPE a un taux d'occupation de plus de 98% depuis sa création.**

ACTIPIERRE EUROPE dispose d'un patrimoine immobilier de l'ordre de 156 M€ réparti sur 70 immeubles diversifiés en France (80%) et en Allemagne (20%).

Avec 133 baux, des locataires de premier plan tels que **Celio, Camaïeu, Darty, Foncia, Leclerc espace culturel, Aldi, Rewe, Bata, IKKS ou Casino...**, lui procurent des loyers sécurisés en montant et dans la durée, dans une optique de long terme.

Un échantillon des acquisitions réalisées par la SCPI est présenté ci-après.



Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de patrimoine à long terme.

Comme tout investissement, l'investissement en parts de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE présente des risques :

- Les dividendes versés dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer en fonction de la conjoncture économique et immobilière ;
- La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital, qui dépend de l'évolution du marché de l'immobilier, du niveau du marché des parts de la SCPI et du niveau d'endettement contracté par la SCPI ;
- La liquidité des parts n'est pas garantie ;
- Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## Échantillon d'investissements réalisés par Actipierre Europe :



SAINTE-EULALIE (33) - Parc Grand Tour 2

- ➔ Parc commercial en périphérie de Bordeaux au cœur d'une zone à forte commercialité
- ➔ 15 boutiques (15 000 m<sup>2</sup>) louées à des enseignes nationales (Aubert, La Halle, Casa, Picard, Mobalpa...)
- ➔ Date d'acquisition : avril 2012
- ➔ Volume de l'investissement : 27,6 M€
- ➔ Rendement immobilier à l'acquisition : 6,11%



WEIDEN - Allemagne - Markt der Generationen

- ➔ Parc commercial de 6 392 m<sup>2</sup> inauguré en mai 2011
- ➔ Bonne situation dans une ville au 2<sup>ème</sup> rang en termes de centralité commerciale
- ➔ Locataires d'envergure : Edeka, Rossmann, Tedi, Merkur
- ➔ Date d'acquisition : décembre 2011
- ➔ Volume de l'investissement : 12,1 M€
- ➔ Rendement immobilier à l'acquisition : 6,37%



STE-GENEVIÈVE-DS-BOIS (91) - Croix Blanche

- ➔ Ensemble commercial de 5 300 m<sup>2</sup> au sein de la zone de La Croix Blanche considérée comme le plus grand parc commercial d'Ile-de-France en termes de surfaces
- ➔ Sept enseignes, dont six à dimension nationale (Celio, Bata, Camaïeu...)
- ➔ Date d'acquisition : décembre 2012
- ➔ Volume de l'investissement : 14,8 M€
- ➔ Rendement immobilier à l'acquisition : 6,35%



GRENOBLE (38) - 13, rue de Bonne

- ➔ Au cœur de la partie commerçante de la ville où se situe une zone de forte concentration commerciale
- ➔ Boutique pied d'immeuble à l'enseigne Celio (marque de prêt-à-porter de dimension internationale)
- ➔ Date d'acquisition : mars 2010
- ➔ Volume de l'investissement : 1,05 M€
- ➔ Rendement immobilier à l'acquisition : 6,40%



TROYES (10) - 55, rue Emile Zola

- ➔ Commerce à l'enseigne « Miss Coquine » (prêt-à-porter)
- ➔ Situé dans un environnement très commerçant dans une rue qui structure le centre-ville en le traversant dans sa totalité
- ➔ Date d'acquisition : mai 2011
- ➔ Volume de l'investissement : 1,24 M€
- ➔ Rendement immobilier à l'acquisition : 6,30%



IÉNA - Allemagne - Salvador Allende Platz 25

- ➔ Centre commercial de proximité livré en avril 2008
- ➔ Bien desservi par les transports en commun
- ➔ Loué à 8 locataires dont les 2 principaux représentent 72% des loyers (Rewe et Aldi)
- ➔ Date d'acquisition : décembre 2008
- ➔ Volume de l'investissement : 7,4 M€
- ➔ Rendement immobilier à l'acquisition : 6,77%



**AVIGNON (84) : 21, rue de la République**

- Boutique située sur la principale artère commerçante de la ville qui bénéficie de la présence d'enseignes nationales et internationales
- Louée à l'enseigne Sephora, l'une des plus grandes chaînes de distribution de produits de beauté en Europe
- Date d'acquisition : juillet 2013
- Volume de l'investissement : 4,7 M€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 5%



**HERDECKE - Allemagne - Mühlen center**

- Centre commercial de 6 000 m<sup>2</sup> inauguré en avril 2011
- Ville privilégiée du land de Westphalie, excellente situation et bonne visibilité en centre-ville
- Locataires d'envergure (LIDL, Rewe, DM...)
- Date d'acquisition : novembre 2011
- Volume de l'investissement : 14,7 M€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 5,78%



**SAINT-OUEN (93) - 150, bd Victor Hugo**

- 2 commerces aux enseignes Darty et E. Leclerc espace culturel, à proximité immédiate du centre E. Leclerc
- Dans une zone urbaine dense en limite de Clichy (92)
- Date d'acquisition : décembre 2008
- Volume de l'investissement : 9,2 M€
- Rendement immobilier moyen à l'acquisition : 6,9%



**NICE (06) – 2, bd René Cassin**

- Supermarché de 1 524 m<sup>2</sup>
- Loué à l'enseigne « Casino Supermarché » et exploité depuis 1978 par le groupe
- Emplacement privilégié, en cœur de ville dans le prolongement de la célèbre Promenade des Anglais
- Date d'acquisition : décembre 2010
- Volume de l'investissement : 7,17 M€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 6,3%



**SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78) – 7, rue au Pain**

- En plein centre-ville, au cœur de la partie commerçante, commune à fort pouvoir d'achat
- Commerce à l'enseigne IKKS junior (prêt-à-porter), enseigne du groupe Zannier qui compte environ 80 magasins
- Date d'acquisition : mai 2011
- Volume de l'investissement : 1,81 M€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 5,35%



**LILLE (49) – 42, rue Le Pelletier**

- Boutique au pied d'un immeuble d'habitations à l'enseigne Weiss Chocolatier, marque centenaire de renommée nationale
- Dans le quartier historique du vieux Lille
- Date d'acquisition : avril 2010
- Volume de l'investissement : 749 K€
- Rendement immobilier à l'acquisition : 6,16%



## Les dernières acquisitions :

- **Sept + nov** : 11 commerces pieds d'immeubles loués à des enseignes nationales dans des rues n°1 de Paris (7), IDF (2) et province (2) pour 11,1 M€
- **17/10** : 5 boutiques situées dans des cœurs de villes de province, dans des rues n°1, majoritairement louées à des enseignes nationales pour 6,6 M€
- **28/11** : pub /restaurant en pied d'immeuble au cœur du quartier latin parisien (5<sup>ème</sup>) pour 2,1 M€
- **17/12** : une boutique louée à Jeff de Bruges au cœur du centre-ville commerçant de St-Germain-en-Laye (78) pour 958 K€

© DR

## Les chiffres clés :

Nombre d'associés	<b>5 134</b>
Prix de souscription	<b>198 €</b>
Minimum de souscription	<b>10 parts</b>
Capitalisation	<b>222 920 082 €</b>
Valeur de retrait	<b>180,18 €</b>
Parts en attente de retrait	<b>0</b>
Valeur de réalisation 2013 (sous réserve d'approbation)	<b>196 484 913 € <sup>(2)</sup> (174,52 €/part)</b>
Valeur de reconstitution 2013 (sous réserve d'approbation)	<b>228 222 878 € <sup>(2)</sup> (202,71€/part)</b>
Objectif de distribution 2014 / Prix de souscription	<b>4,70% <sup>(1)</sup></b>
Distribution 2013 / Prix de souscription moyen 2013	<b>4,55%</b>
Variation prix moyen de la part 2012/2013	<b>0,93%</b>

## Les données essentielles :

Date de création	<b>04/09/2007</b>
Visa AMF	<b>N° 07-29 du 16/10/2007</b>
Horizon de placement conseillé	<b>10 ans</b>
Entrée en jouissance	<b>1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois suivant la souscription</b>
Périodicité des revenus	<b>Trimestrielle</b>

## Vos contacts :



**Chantaline BIALAS**  
Directeur du Développement  
Tél. : 01 56 88 93 10  
chantaline.bialas@ciloger.com



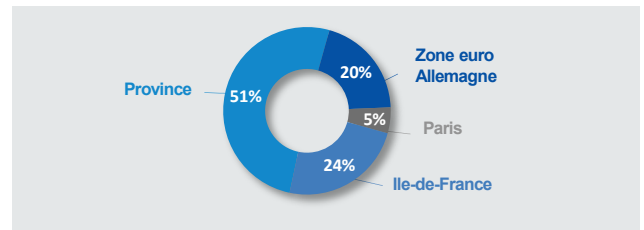
**Nadia SOLTANI**  
Animation commerciale  
CGPI région Ouest  
Tél. : 01 56 88 92 28  
nadia.soltani@ciloger.com



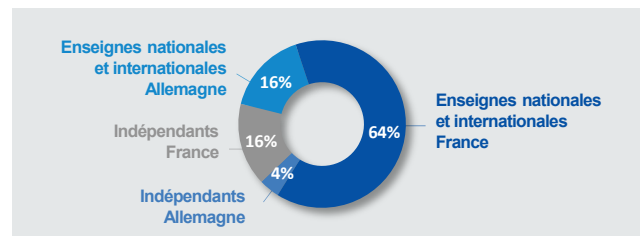
**Nicolas FAVRAUD**  
Animation commerciale  
CGPI région Est  
Tél. : 01 56 88 92 91  
nicolas.favraud@ciloger.com

## Le patrimoine :

- Taux d'occupation financier : **98,53%** (trimestriel)
- Répartition géographique (en valeur vénale)



- Répartition géographique par type de locataires (en loyers)



## Revenus brut par part :



## Prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier :



## À propos de CILOGER :

Créée en 1984, CILOGER conçoit, gère et développe les SCPI et OPCV dédiés notamment aux clients des réseaux Caisse d'Epargne et La Banque Postale. CILOGER est l'acteur de référence dans la conception et la gestion d'OPCI et l'un des leaders du marché des SCPI.

> Actifs sous gestion : **3,86 milliards €** > Nombre d'associés SCPI : **41 000**

Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP 07000043 en date du 10/07/2007 - Siège social : 147 boulevard Haussmann 75008 Paris - © Photos : Droits réservés - CILOGER / Eric Avenel.  
Date d'édition : janvier 2014

Signatory of:



<sup>(1)</sup> Hors crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé et sur la base du dernier prix de souscription et du revenu prévisionnel net de frais de gestion. Cet objectif n'est pas garanti et est établi à partir des données estimées (loyers, charges, travaux,...), d'hypothèses de collecte et d'investissement, et des hypothèses locatives bail par bail.  
<sup>(2)</sup> Valeurs qui restent soumises à la validation des Commissaires aux comptes, à l'examen du prochain Conseil de surveillance et à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire.