

Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2013

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/03/2013

Prix de souscription : 198,00 €
3 366 associés
806 970 parts

Valeur de réalisation 2012 :
126 704 036 € (172,05 €/part)
(sous réserve d'approbation
par l'assemblée générale)

Capitalisation : 159 780 060 €
(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0

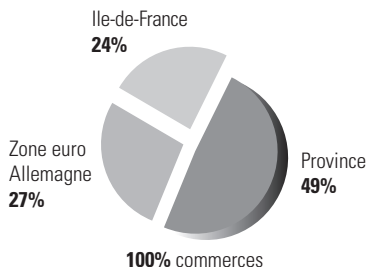
Distribution brute prévisionnelle 2013 :
9,00 €

Taux de distribution sur valeur
de marché (DVM) 2013 :
4,55%
(Prévisions / Hors crédit d'impôt sur revenus
fonciers allemands)

Taux d'occupation financier : 98,14%
(moyenne trimestrielle)

Patrimoine

(% valeur vénale)



Mesdames, Messieurs,

La croissance de l'économie française ralentit fortement et a été nulle sur l'ensemble de l'année 2012, contre 1,7% en 2011. Parallèlement, la consommation des ménages a également enregistré une stagnation, après +0,2% en 2011. Elle fait ainsi preuve d'une relative résistance, ni progression ni effondrement, en dépit d'une progression sensible du taux de chômage (9,9%) et d'une augmentation des prélèvements obligatoires. Le pouvoir d'achat a été écorné par les hausses successives des impôts, et a reculé, pour la première fois depuis 1984, en moyenne de 0,4% sur l'ensemble de l'année 2012. Cette baisse a cependant été amortie par la diminution du taux d'épargne des ménages. La relative résistance de la demande en France, soutenue par la réduction du taux d'épargne moyen (16% en 2012 contre 16,2% en 2011), devrait perdurer au premier semestre 2013. Ainsi, la plupart des prévisionnistes anticipent un léger rebond du PIB début 2013 (+0,1% par trimestre), ce qui écarterait deux trimestres consécutifs négatifs qui définissent une récession. Toutefois, une croissance présentant des chiffres négatifs ou positifs aussi près de zéro ne fait que refléter une activité qui s'installe dans la stagnation.

Malgré ces constats particulièrement moroses, le marché immobilier résiste encore assez bien, mais l'aversion au risque est forte. Pour ce qui concerne le commerce, elle pousse les investisseurs vers les meilleurs adresses, et plus particulièrement en centre-ville, où les loyers se maintiennent ou sont encore orientés à la hausse. Quant aux enseignes, dans un contexte de fréquentation et de chiffres d'affaires en baisse, elles sont sélectives et de moins en moins enclines à faire des concessions pour obtenir un emplacement. La localisation demeure un critère essentiel, mais il n'est plus suffisant ; sont notamment intégrées aux processus de recherches les critères de surface, configuration ou de façade. Reflet de leur circonspection, leurs délais de réflexion s'allongent.

L'économie allemande qui a marqué un net ralentissement en 2012, avec une croissance de 0,7%, est anticipée, par les quatre principaux instituts d'études économiques allemands, en légère hausse en 2013, à 0,8%, tirée par la demande intérieure, et à 1,9% en 2014 grâce au rebond des exportations. Le marché du travail devrait rester stable et la situation budgétaire être presque à l'équilibre en 2013. Seules craintes, la dette souveraine qui atteint 80% du PIB, et un éventuel frein aux exportations du fait des difficultés économiques rencontrées par ses partenaires commerciaux européens.

Le marché du commerce en Allemagne devrait rester porteur en 2013, avec un volume de transactions estimé à 7,5 milliards d'euros. Les taux de rendement immobiliers des meilleurs actifs commerciaux, dans les rues les plus commerçantes, sont en moyenne de 4,2% dans les six villes majeures.

Le nombre de parts d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 10,7% au cours du premier trimestre, représentant un montant de souscriptions nettes de près de 14 millions d'euros. Au 31 mars, votre SCPI dispose d'un solde à investir de 21,3 M€. La recherche de biens compatibles avec la stratégie d'investissement de votre SCPI est activement poursuivie. Sera ainsi concrétisé en avril, pour un montant de 3,6 millions d'euros, l'acquisition d'un local commercial principalement loué à une enseigne de prêt-à-porter nationale, et situé dans l'axe principal de l'une des meilleures zones commerciales d'Ile-de-France, la Patte d'Oie d'Herblay. Par ailleurs, des investissements d'un montant total de 13 millions d'euros sont affectés ou en cours d'affectation.

Bien qu'impacté par une surface de 1 050 m² libérée sur le site de Weiden (Allemagne), le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé, à 98,14%.

Nonobstant, compte tenu des acquisitions récentes, la distribution brute par part du premier trimestre 2013 a été portée à 2,25 euros, contre 2,04 € en 2012, soit une hausse trimestrielle de 10%. Les projections pour le reste de l'année permettent en l'état d'envisager le maintien de cette distribution trimestrielle, soit un objectif de distribution annuelle de 9,00 euros, en progression de 10% par rapport à 2012. Sur la base du prix d'achat moyen trimestriel, qui correspond au prix de souscription en vigueur, et de l'objectif de distribution 2013, le taux de distribution s'établit à 4,55% (sans intégrer le crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands).

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2012 se tiendra le mardi 11 juin 2013 à 14h00 au siège social de votre SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. 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 adressée fin mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

Evolution du capital

	31/12/2012	1 ^{er} trimestre 2013
Nombre d'associés	3 042	3 366
Nombre de parts	736 427	806 970
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		71 551
Souscriptions compensées par des retraits		1 008
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)		0
Capital social en euros	117 828 320	129 115 200
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	142 517 004	156 484 518

Evolution du patrimoine

Investissements

Au 31 mars 2013, le solde à investir est de 21,3 M€.

La recherche de biens correspondant à la stratégie d'investissement d'ACTIPIERRE EUROPE est activement poursuivie.

Mouvements locatifs

Locations :

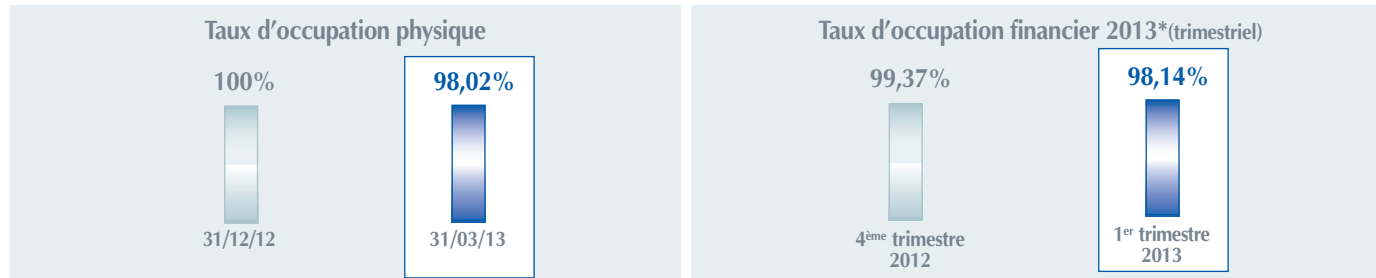
- Néant

Libérations :

- Weiden (Allemagne) – 1 050 m²

Superficie du patrimoine : 53 025 m² - Surface vacante : 1 050 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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvement à la source ⁽²⁾	Acompte après prélèvements sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2013	19/04/2013	2,25 €	2,25 €	2,25 €	2,24 €

(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 2013 (souscription effectuée avant le 1^{er} novembre 2012), 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 taux de rémunération de ces supports sécurisés est faible, de l'ordre de 0,4% à la fin du trimestre. Les prélèvements sociaux et le prélèvement à la source sont ainsi calculés ce trimestre sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,01 euro par part.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 juillet 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.

Indicateurs de performance

Variation du prix acquéreur moyen

- Prix acquéreur moyen de la part 2012 : 196,17 €
- Prix acquéreur moyen de la part 1^{er} trimestre 2013 : 198,00 €
- Variation du prix acquéreur moyen : 0,93%

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. 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).

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

- DVM 2013 : 4,55% (prévision)

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.

Concernant ACTPIERRE 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.

Vie sociale

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au mardi 11 juin 2013 à 14h00 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann. 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. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 5 294 parts (sur la base du nombre de parts arrêté au 31 mars 2013) ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

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'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 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 104,30 euros TTC au 1^{er} janvier 2013, 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

La Loi de finances 2013 a modifié le régime d'imposition des revenus financiers, et notamment des produits de placements à revenu fixe (intérêts) dans lesquels sont placés la trésorerie de votre SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers 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% (plus 15,5% de prélèvements sociaux). 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 ayant perçu moins de 2 000 euros d'intérêts 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 dont le Revenu Fiscal de Référence est inférieur à 25 000 euros (pour une personne seule) ou à 50 000 euros pour un associé marié ou pacsé (soumis à imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en 2014 en envoyant une demande écrite au Service Associés de CILOGER avant le 30 novembre 2013. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet www.ciloger.fr. En revanche, pas de changements en ce qui concerne les prélèvements sociaux, pour lesquels CILOGER procédera toujours à la retenue à la source.

Déclaration des revenus 2012 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2013 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale 2012. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF 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 17/06/2013. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2012, qui s'établit à **180,18 euros**.

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 sources 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

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.

Signatory of

