



SCPI
DE MURS DE MAGASINS
ZONE EURO



RAPPORT ANNUEL 2012



CILOGER
■

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

DIRECTOIRE

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY

Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Didier ORENS
Madame Elisabeth SABBAH
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT
SF 2, représentée par Monsieur Tanguy CARRÉ

SCPI ACTIPIERRE EUROPE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Yves CHAZELLE
Vice-président : Monsieur Lambert GARNOTEL

Membres du Conseil :

Madame Catherine de BOISANGER
Monsieur Frédéric BODART
Monsieur Eric FREUDENREICH
Monsieur Serge VENDRAMINI
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Christian ALEJANDRO
SCI ADH, représentée par Monsieur Alain D'HOKERS (cooptation soumise à ratification)

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG AUDIT, représentée par Monsieur Pascal LAGAND
Suppléant : Monsieur Pascal BROUARD

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	page 1
Les données essentielles	page 4
Le patrimoine immobilier	page 5
Les résultats et la distribution	page 9
Le marché des parts	page 10

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	page 12
L'annexe aux comptes annuels	page 15

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers	page 19
---	---------

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 20

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 21

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général	page 23
Le rapport spécial	page 24

LES RÉOLUTIONS

page 25

ÉDITORIAL



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE EUROPE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2012.

- 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.

Alors que le volume des transactions en immobilier d'entreprise avait légèrement progressé de 4% au cours du premier semestre 2012, le second semestre a marqué un repli significatif des volumes investis. Au total, sur l'année, ces derniers avoisinent 15 milliards d'euros, en repli de 10%, les bureaux représentant 67% avec 10 milliards d'euros, en repli de 19%.

Dans ce contexte, le marché des commerces fait preuve d'un dynamisme certain : 3,6 milliards d'euros ont été investis sur ce segment dans l'année, soit une augmentation de 9% sur un an et une part de marché en hausse, proche de 25%.

L'engouement des investisseurs pour le commerce reflète l'appétit d'acteurs long-terme pour deux segments de marché moins exposés au ralentissement de la consommation des ménages : le commerce de proximité et les grandes artères commerçantes.

De fait, le segment le plus animé du marché, avec environ les deux-tiers des montants investis, demeure les pieds d'immeubles en centre-ville. Les SCPI et les investisseurs privés ont été particulièrement actifs sur ce marché. La forte demande sur ces actifs de qualité et l'offre très réduite ont eu pour conséquence

un resserrement des taux de rendement immobiliers « prime », désormais proches de 4%.

Les montants investis dans les centres commerciaux ont été divisés par deux par rapport à 2011, à 253 millions d'euros. Les grandes foncières, SIIC en particulier, ont poursuivi leur stratégie de recentrage sur des segments spécifiques du marché. Ainsi Klépierre a cédé Nîmes Etoile à BNP Paribas REIM, et Altarea a cédé Grand Tour 1 et 2 à CILOGER pour un peu plus de 80 millions d'euros. Toujours très recherchés par les investisseurs, les centres commerciaux « prime » ont vu leurs taux se stabiliser juste en-dessous de 5%.

Quant aux parcs d'activités commerciales, les plus recherchés sont les actifs les mieux situés, dotés de baux longs avec des locataires de qualité, ou des produits de nouvelle génération plus qualitatifs que les « boîtes à vendre » qui demeurent rares sur le marché. Aussi, les taux de rendement immobiliers des parcs d'activités commerciales « prime » sont passés sous la barre des 6%.

Concernant le marché locatif, la hausse de l'indice ICC s'est stabilisée, avec une augmentation annuelle de seulement 1,4%. Néanmoins, la situation de trésorerie reste dégradée tant dans les commerces de détail généralistes que spécialisés.

Dans ce climat de recherche exacerbée de la qualité, à l'instar des investisseurs, les enseignes ont confirmé leur attrait pour les actifs présentant une certaine garantie en termes de flux et de chiffre d'affaires (commerces de pied d'immeuble bien placés dans les grandes villes de France et dans les grands centres commerciaux à dimension régionale).

Les zones 1 bis, attractives et aux loyers un peu moins élevés, tirent leur épingle du jeu, tandis que les emplacements les moins attractifs souffrent énormément. Quant au nombre de nouveaux projets, il s'est drastiquement réduit.

- L'économie allemande a marqué un net ralentissement en 2012, avec une croissance de 0,7% contre 3% en 2011, soit l'année la plus faible depuis 2005 si l'on exclut l'année 2009 durant laquelle le PIB avait chuté de 5,1%.

Toutefois, elle s'est montrée relativement résistante en dépit d'un environnement difficile. Ainsi, les exportations, fer de lance de l'économie, ont progressé de 4% sur l'année, davantage que les importations (+ 2,3%). Par ailleurs, le taux de chômage, stable, autour de 7%, a contribué à soutenir la consommation intérieure, + 0,8% en 2012, même si les incertitudes ont pesé sur les investissements comme les biens d'équipement (- 4,4%).



ÉDITORIAL

Pour 2013, le gouvernement allemand prévoit une poursuite du ralentissement et une croissance modérée de 0,4%. De fait, des recettes fiscales en baisse devraient rendre difficile la réitération de la performance réalisée en 2012 sur l'excédent public qui s'élevait à 2,2 milliards d'euros.

Les transactions des trois premiers trimestres de 2012 montrent un intérêt persistant pour le commerce, avec 28% du volume réalisé en immobilier d'entreprise (soit 4,8 milliards d'euros).

La classe d'actif « commerce » se caractérise toujours par la faible volatilité des loyers et la pratique d'engagements fermes longs (10 à 15 ans). Toutefois, la faiblesse de l'offre en centres commerciaux de très bonne qualité, dits « prime », limite la part des investisseurs internationaux, ce type d'actif constituant une porte d'entrée immédiatement significative pour un acteur étranger. Les taux de rendement immobiliers des actifs « prime » se sont stabilisés autour de 5% pour les centres commerciaux, et entre 4,40% et 4,75% pour les pieds d'immeubles dans les rues les plus commerçantes, notamment à Berlin ou Munich.

Parallèlement, les grandes enseignes internationales continuent leur développement en Allemagne. Zara lance sa marque Pull & Bear sur la Tauentzienstrasse à Berlin, et Mango ouvre son plus grand magasin au monde (2 300 m²) sur la Neuhauserstrasse à Munich. Événement plus récent, des marques françaises s'implantent, comme Façonnable à Hambourg, ou Vert Baudet qui remplace son revendeur à Berlin.

Le marché du commerce en Allemagne devrait donc rester porteur en 2013, avec un volume de transactions estimé à 7,5 milliards d'euros. Après 320 000 m² développés en 2012, la création, en 2013, de nouvelles surfaces commerciales va continuer à un rythme soutenu, avec l'ouverture de nouveaux centres et la densification de centres existants.

- Les chiffres nationaux de l'année 2012 du marché des SCPI font ressortir un niveau de collecte dans la lignée de ces dernières années.

Le niveau de collecte nette, à 2,5 milliards d'euros réalisés par 150 SCPI, est toutefois en léger tassement par rapport à l'année 2011 qui avait établi un record historique à 2,79 milliards d'euros.

Ce ralentissement en « trompe-l'œil » est imputable aux SCPI s'appuyant sur le dispositif Scellier, qui ont connu un net recul de collecte, à 83 millions d'euros contre 624 millions d'euros en 2011 (- 87%).

A contrario, les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui restent décorrélées de la volatilité des marchés financiers et offrent un couple rendement-risque attrayant, ont

atteint un niveau record, avec 2,3 milliards d'euros de collecte nette, soit une progression de près de 11% par rapport à l'année précédente (+ 11% pour les classiques diversifiées, + 10% pour les murs de commerces).

Le volume du marché secondaire, avec 403 millions d'euros échangés, connaît une légère progression de 2,3%. Le taux de rotation des parts se limite à 1,1%, représentatif de l'attractivité durable des SCPI auprès des associés, et aucune tension n'est perceptible sur la liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,6% par rapport au début de l'année, et s'établit à 27,3 milliards d'euros.

- Afin d'améliorer et d'homogénéiser l'information financière mise à la disposition des associés, une réflexion de place quant aux calculs et publications des principaux indicateurs des SCPI a été menée par les sociétés de gestion regroupées au sein de l'ASPIIM, en liaison avec les services de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Une nouvelle méthodologie de calcul concernant les indicateurs de performances, notamment le taux d'occupation financier et le ratio de distribution, est ainsi applicable à compter du 1^{er} janvier 2013 pour les données de l'exercice 2012 et des suivants, l'AMF étant fondée à vérifier son respect par les sociétés de gestion.

Dans la mesure où les taux d'occupation d'ACTIPIERRE EUROPE communiqués étaient déjà conformes à la nouvelle méthodologie de calcul, c'est-à-dire calculés sur l'intégralité du patrimoine sans exclure d'immeubles pour quelque raison que ce soit, cela n'a pas entraîné de distorsion dans la publication de ces taux.

Nouvel indicateur de performance, le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division de la distribution brute versée par part au titre d'une année par le prix acquéreur (prix de souscription) moyen de ladite année. Le taux 2012 est calculé sur les bases de la distribution 2012 et du prix de souscription moyen de l'exercice. Il intègre la charge d'impôt allemand comptabilisée sur les revenus fonciers et payée par la SCPI, et ne prend pas en compte le crédit d'impôt correspondant qui dépend de la situation fiscale personnelle de chaque associé. Autre indicateur préconisé, le taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2012. Compte tenu des dates de création de la SCPI et de versement des premières distributions de revenus, le calcul de cet indicateur n'est pas encore pertinent pour ACTIPIERRE EUROPE.





ÉDITORIAL

• Eu égard à l'environnement, les performances de votre SCPI en termes de valorisation du patrimoine, d'occupation et de distribution de revenus méritent d'être soulignées.

• Témoignage de son attractivité, le nombre de parts de votre SCPI a augmenté de 60% en 2012, représentant un montant de souscriptions nettes de 53,6 millions d'euros. Parallèlement, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE a doublé en valeur d'achat. D'une superficie de plus de 53 000 m², il rassemble 105 locataires localisés sur 50 immeubles, et permet de construire une diversification patrimoniale dans des unités commerciales présentant des capacités de résistance et des perspectives de valorisation.

• Dans un contexte de marché de l'investissement qui demeure très concurrentiel et focalisé sur les actifs peu risqués, les capitaux collectés ont permis de concrétiser cinq acquisitions de commerces sur 41 sites, présentant un bon couple rendement/risque, pour un montant total de 61,3 millions d'euros.

A la clôture de l'exercice, ACTIPIERRE EUROPE dispose d'un solde à investir de 8,5 millions d'euros. Ce solde sera placé en 2013 en donnant la priorité à la qualité des acquisitions afin de préserver les fondamentaux du patrimoine immobilier.

• A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 0,81%. En tenant compte des investissements réalisés durant l'année, la valorisation globale droits inclus du patrimoine est désormais supérieure de 5% à son prix de revient. A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

• En dépit d'une conjoncture morose, le taux d'occupation financier demeure à un niveau très élevé, à 99,84% en moyenne sur l'exercice.

• Sur le marché primaire, le prix de souscription a été porté de 192,00 euros à 198,00 euros à compter du 5 mars 2012, soit une augmentation de 3,1% (l'augmentation est identique pour la valeur de retrait).

En termes de prix acquéreur moyen annuel, la progression est de 2,17%.

• Le taux de distribution pour 2012 (distribution 2012/prix acheteur moyen 2012) s'élève à 4,16%, avant prise en compte d'un éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers de source allemande apprécié en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé. Cette performance reste notable dans le contexte

actuel des placements financiers. Par ailleurs, le report à nouveau (réserves), bien qu'encore insuffisant, a néanmoins été plus que triplé en mois de distribution par part, et représente à la clôture de l'exercice 0,7 mois de distribution.

• C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier.

A la fin de l'année 2012, les OPCI destinés aux professionnels (OPCI dits à Règles de Fonctionnement Allégées) sont au nombre de 187 et représentent 26 milliards d'euros d'actifs sous gestion. Sept OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2012. Au 31 décembre 2012, l'encours de ces OPCI avoisine le milliard d'euros.

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

• A la suite de la récente crise financière, les instances européennes ont émis une Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers), portant sur les gestionnaires de fonds.

La définition des fonds concernés a été conçue de manière large afin d'englober l'ensemble des structures d'investissement existant au sein de l'Union Européenne, et soumettre leurs gestionnaires à un ensemble de règles homogènes.

A ce titre, les SCPI sont concernées par la Directive, dont l'entrée en application est prévue en France le 22 juillet 2013.

Les exigences introduites (conditions d'agrément, dispositifs de conformité et de contrôle, règles de bonne conduite, ...) portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, et non sur les fonds eux-mêmes.

Il n'en demeure pas moins que certaines dispositions pourraient impacter directement les SCPI, notamment en mettant en place un nouveau prestataire, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

CILOGER vous tiendra informé au cours de l'année 2013 des modalités d'application de la Directive, et des conséquences éventuelles sur le fonctionnement et les coûts de gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER

LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2012

CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	2007
- Terme statutaire :	2057
- Nombre d'associés :	3 042
- Nombre de parts :	736 427

- Capital social :	117 828 320 €
- Capitaux propres :	127 765 090 €
- Capitaux collectés :	142 517 004 €

- Prix de souscription de la part :	198,00 €
- Capitalisation au prix de souscription :	145 812 546 €
- Prix de retrait de la part :	180,18 €
- Parts en attente de retrait :	Néant

PATRIMOINE

- Nombre d'immeubles :	50
- Nombre de baux :	105 (dont 75 en France)
- Surface :	53 025 m ²
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	99,84%
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation physique :	100,00%

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2012 :	6 459 742 €
dont loyers :	5 645 449 €
- Résultat de l'exercice :	4 858 142 €
	soit 8,67 € par part
	(calculé sur un nombre de parts corrigé)
- Revenu distribué :	4 547 571 €
	soit 8,16 € par part
	(pour un associé ayant jouissance au 1 ^{er} janvier 2012)

INDICATEURS DE PERFORMANCE

- Taux de distribution/ valeur de marché 2012 :	4,16%
	(hors crédit d'impôt allemand)
- Variation du prix acquéreur moyen :	2,17%

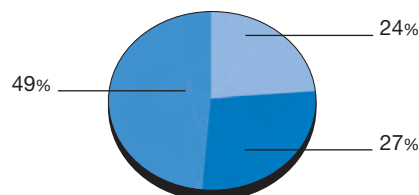
VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	127 765 090	173,49
Valeur vénale / expertise	117 539 089	159,61
Valeur de réalisation	126 704 036	172,05
Valeur de reconstitution	147 076 460	199,72

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

100% COMMERCE

En % de la valeur vénale



● Zone Euro - Allemagne :	31 820 000 €
● Province :	58 072 367 €
● Ile-de-France (hors Paris) :	27 646 722 €

TOTAL : 117 539 089 €

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

ACTIPIERRE EUROPE permet aux associés d'avoir accès à l'investissement dans l'immobilier commercial, diversifié sur le plan économique et géographique, pour un montant inférieur à un investissement en direct, tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : mutualisation du risque locatif et patrimonial et absence de préoccupations de gestion notamment.

Le patrimoine de la société est uniquement composé de murs de commerces, diversifiés géographiquement sur plusieurs sites et dans des marchés distincts à l'intérieur de la zone euro, ainsi qu'en typologie de magasins (pied d'immeuble, galerie commerciale, parc d'activités commerciales, ...).

Les investissements, majoritairement situés en France au regard des capitaux collectés, privilégient la sécurité patrimoniale et la récurrence des revenus.

Les investissements situés hors de France, exclusivement dans la zone Euro et de préférence en Allemagne, sont limités à 40% des capitaux collectés. Pour permettre à ACTIPIERRE EUROPE de saisir les opportunités de ces marchés, la société de gestion a conclu un partenariat de conseil avec l'un des leaders mondiaux de la gestion d'actifs (INVESCO Real Estate), qui dispose d'implantations d'analyse et de gestion dans toute l'Europe.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2012, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE est constitué de 50 immeubles de murs de commerces pour une superficie de 53 025 m².

En valeur vénale (valeur d'expertise hors droits), le patrimoine est localisé à 73% en France et 27% en Allemagne.

Conformément aux dispositions de la note d'information, les prix de revient des investissements situés hors de France représentent moins de 40% des capitaux collectés (27%).

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2012, en liaison avec les souscriptions réalisées et le solde à investir, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE a plus que doublé en valeur comptable (+ 106%), améliorant ainsi la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

Les cessions

Aucune cession de patrimoine n'a été réalisée en 2012.

Investissement

Les caractéristiques du marché de l'investissement en commerces, très concurrentiel et focalisé sur les actifs répondant à la stratégie d'investissement d'ACTIPIERRE EUROPE, sont un frein à l'acquisition rapide d'actifs de qualité. CILOGER souhaite investir les fonds disponibles en conservant un niveau de rigueur préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions.

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée et les montants de capitaux à investir, ont abouti à la réalisation de cinq acquisitions en France pour un montant total de 61,4 millions d'euros actes en mains, en adéquation avec la stratégie d'investissement, tant en termes de valorisation patrimoniale que de sécurité de revenus. Ces acquisitions, situées dans des zones à la commercialité avérée, bénéficient de taux de rendements immobiliers compris entre 6,1% et 7,5%, attractifs dans le marché actuel.

SAINTE-EULALIE (33) : Parc commercial « Grand Tour 2 »

Il s'agit d'un retail-park de périphérie, développant 14 546 m², construit en 2006 par ALTAREA qui a conservé et géré l'actif depuis la construction. L'ensemble immobilier est constitué d'un bâtiment principal avec 12 locataires, et d'un deuxième bâtiment plus petit loué à 2 enseignes. Par ailleurs, une partie du terrain a été louée en bail à construction à l'enseigne KFC pendant 40 ans pour qu'elle construise un restaurant selon son concept commercial. L'actif est situé sur la commune de Sainte-Eulalie (33) à proximité de Bordeaux, et bénéficie d'une excellente visibilité et accessibilité au cœur d'une zone à forte commercialité, marquée par la présence d'un hypermarché de 11 000 m² (Leclerc) locomotive du site depuis 1992. Le risque locatif est mutualisé sur 15 locataires d'envergure nationale tels que Gemo, Kiabi, Aubert, Cuisines Schmidt, Optical Center, Picard ou KFC.

Outre la signature des locataires, cette acquisition, fondée sur un emplacement à bonne visibilité et accessibilité, à proximité immédiate d'un hypermarché et au sein d'une zone de chalandise à faible concurrence, a été négociée pour un montant de 27,6 millions d'euros acte en mains, soit un taux de rendement immobilier de 6,11%.

L'acte authentique d'acquisition a été signé le 13 avril 2012.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

BAGNEUX (92) : 14/18, rue Jean Marin Naudin

Cette acquisition porte sur un supermarché de proximité, situé à Bagneux (92), commune des Hauts-de-Seine, qui se situe entre Arcueil, Bourg-la-Reine et Chatillon. L'actif s'inscrit dans la partie nord de la ville, au cœur d'un environnement résidentiel dense avec une forte proportion de logements sociaux globalement bien entretenus.

L'ensemble immobilier, au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation, a ouvert en 1982. Il développe une surface de 1 542 m² et une surface de vente de 1 135 m².

Ce point de vente est exploité sous l'enseigne Simply Market. Les supermarchés de proximité de ce type sont des formats qui se sont très fortement développés durant les 5 dernières années, et qui tirent la croissance des leaders historiques des hypermarchés. Cette acquisition, fondée sur la pérennité du point de vente et du commerce alimentaire, ainsi que sur la qualité du locataire, a été négociée pour un montant de 1,9 million d'euros acte en mains, soit un taux de rendement immobilier de 7,5%.

L'acte authentique d'acquisition a été signé le 11 juin 2012.

FREJUS (83) : avenue de Lattre

Il s'agit d'un supermarché de proximité, implanté dans un quartier à forte densité commerciale, à Fréjus (83). Cet actif, totalisant une surface de 1 639 m², est exploité depuis vingt-cinq ans par le groupe Casino qui poursuit ainsi sa stratégie de rotation d'actifs. Il sera réaménagé au dernier concept de l'enseigne pour la fin du premier trimestre 2013.

Cette acquisition, fondée sur la longévité du point de vente dans un quartier commerçant, ainsi que sur la signature du locataire, a été négociée pour un montant de 4 millions d'euros acte en mains, soit un taux de rendement immobilier de 6,5%.

L'acte authentique d'acquisition a été signé le 14 décembre 2012.

L'EMPLOI DES FONDS

Compte tenu de la collecte et des investissements réalisés en 2012, ACTIPIERRE EUROPE dispose au 1^{er} janvier 2013 d'un solde à investir de 8 551 972 euros.

CILOGER poursuit la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE EUROPE, qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

En tant que société de gestion de portefeuille, CILOGER considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. CILOGER a souhaité mettre

SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91) : avenue de la Croix Blanche

L'acquisition porte sur un ensemble commercial situé à Sainte-Geneviève-des-Bois (91), dans la zone de La Croix Blanche, considérée comme le plus grand parc commercial d'Ile-de-France en termes de surfaces. Sur près de 5 300 m², les actifs acquis sont loués à sept enseignes, dont six à dimension nationale telles que Kiabi, Camaïeu, Bata, ou Celio.

Cet investissement, fondé sur un emplacement à l'excellente accessibilité au sein d'une zone commerciale à forte notoriété, ainsi que sur des locataires offrant une bonne visibilité, a été négocié pour un montant de 14,8 millions d'euros acte en mains, soit un taux de rendement immobilier de 6,3%. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 14 décembre 2012.

PROVINCE : 37 boutiques en pieds d'immeubles

Il s'agit d'un portefeuille de 37 boutiques en pieds d'immeubles, toutes situées dans des centres-villes de province, très majoritairement dans des métropoles régionales telles que Montpellier, Clermont-Ferrand, Brest, Toulouse, Lyon, Bordeaux ou Lille. 40% du revenu locatif provient de l'enseigne immobilière Foncia.

Cette acquisition, fondée sur une bonne diversification géographique des risques dans un contexte de marché où les actifs en pieds d'immeubles sont rares, ainsi que sur un taux de rendement immobilier moyen attractif de 7,2%, a été négociée pour un montant de 13 millions d'euros acte en mains.

L'acte authentique d'acquisition a été finalisé le 18 décembre 2012.

en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

L'assemblée générale ordinaire du 5 juin 2012 a autorisé la société de gestion à utiliser des facilités de caisse dans la limite d'un solde négatif du tableau d'emploi des fonds de 12 000 000 d'euros, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

En pratique, cette facilité de caisse est négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

Cette faculté n'a pas été utilisée durant l'exercice.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER



En euros	Total au 31/12/2011	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	88 960 320	53 556 684	142 517 004
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 8 788 020	- 5 020 547	- 13 808 567
+ Commissions de souscription (retraits)	781 592	200 445	982 037
- Achat d'immeubles	- 57 555 762	- 61 263 381	- 118 819 143
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 2 162 450	- 155 935	- 2 318 386
- Divers ⁽¹⁾	- 974	-	- 974
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	21 234 706	- 12 682 734	8 551 972

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société CBRE Valuation, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises initiales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ACTIPIERRE EUROPE de la vente de la totalité des actifs ;

- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	118 819 143
Valeur comptable nette	118 819 143
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	117 539 089

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	118 819 143	-	-
- Provisions pour grosses réparations	- 219 000	-	-
- Autres éléments d'actifs	9 164 947	9 164 947	9 164 947
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		117 539 089	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			124 674 631
- Commission de souscription théorique			13 236 881
TOTAL GLOBAL	127 765 090	126 704 036	147 076 460
NOMBRE DE PARTS	736 427	736 427	736 427
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	173,49	172,05	199,72

La valeur de reconstitution par part à 199,72 euros est supérieure de 0,87% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2012 (198,00 euros).

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

	Prix de revient au 31/12/2012 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2012 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2011 en euros	Variation hors droits 2012/2011 en %
Commerces - France	86 690 961	85 719 089	- 1,12	90 945 631	26 760 000	220,33
Commerces - Zone euro	32 128 182	31 820 000	- 0,96	33 729 000	31 757 967	0,20
TOTAUX	118 819 143	117 539 089	- 1,08	124 674 631	58 517 967	100,86

Dans un contexte hexagonal marqué par des croissances des dépenses de la consommation des ménages et des chiffres d'affaires des commerçants dégradés, ACTIPIERRE EUROPE fait preuve d'une capacité de résistance. L'évaluation du patrimoine enregistre ainsi une progression de 0,81% à périmètre constant, sachant que 52% des investissements de

l'année ont été concrétisés au mois de décembre, et donc estimés en valeur vénale à partir de leur prix de revient.

Au 31 décembre 2012, les valeurs d'expertises droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, incluant les nouvelles acquisitions de l'année, sont supérieures de 5% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Dans un climat économique incertain, notamment marqué en France par une stagnation de la consommation des ménages, le taux d'occupation financier s'établit en moyenne à 99,84% sur l'exercice. Son niveau très élevé reflète la stratégie d'ACTIPIERRE EUROPE, fondée sur des loyers sécurisés en montant et dans la durée dans une optique de long terme.

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2011, les loyers quittancés se sont élevés sur l'exercice à 5 645 449 euros contre 2 260 832 euros l'exercice précédent (+ 150%). Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2012, compte tenu de leurs dates d'acquisition, auront un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2013.

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies très majoritairement (76%) par des enseignes nationales ou internationales disposant d'une excellente signature (Darty, Espace culturel E. Leclerc, Picard, Casino, Lidl, Rewe, Aldi, Edeka, ...). La répartition géographique par type de locataire en termes de contribution aux loyers est la suivante :

- France - enseignes nationales et internationales : 57%
- France - enseignes indépendantes : 15%
- Allemagne - enseignes nationales et internationales : 19%
- Allemagne - enseignes indépendantes : 9%.

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.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE EUROPE se maintient à un très niveau élevé. Il s'est fixé à 100% durant les trois premiers trimestres de l'exercice, diminuant légèrement à 99,37% au quatrième trimestre.

Cette baisse ponctuelle s'explique par une franchise de loyer d'un montant de 10 000 euros dont bénéficie un locataire, et qui a été impactée en une seule fois sur le quatrième trimestre 2012.

En conséquence, le taux d'occupation financier moyen 2012 ressort à 99,84%, en léger recul par rapport à celui de l'année précédente (100%).

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'est quant à lui établi à 100% tout au long de l'exercice.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le résultat d'ACTIPIERRE EUROPE a progressé de 103% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 4 858 142 euros. Cette progression est à corréliser avec des immobilisations locatives qui ont plus que doublé en valeur d'un exercice à l'autre.

Pour un associé ayant la jouissance de sa part au 1^{er} janvier 2012, le revenu brut distribué s'élève pour une part à 8,16 euros, à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 8,67 euros.

Le revenu brut trimestriel distribué par part en 2012 a été abaissé à 2,04 euros, contre 2,40 euros au cours de l'exercice 2011.

En effet, la forte collecte de l'exercice 2011, combinée avec les nécessaires délais pour investir dans des actifs de qualité et la contraction des taux de rendement de ces derniers, ont nécessité un ajustement de la distribution. Il convient de rappeler qu'ACTIPIERRE EUROPE, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment.

Au total, le revenu distribué en 2012, soit 8,16 euros, est à rapprocher d'un résultat par part de 8,67 euros. Si la distribution annuelle a été diminuée, parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été plus que triplé et porté à 0,7 mois de distribution à la fin de l'année 2012 contre 0,2 mois au début de cette même année. En valeur absolue, il représente 0,53 € par part à la fin de l'exercice, contre 0,18 € à la clôture de l'exercice précédent. La constitution de réserves permettra à votre SCPI de pouvoir compenser, en matière de distribution de revenus, des tensions locatives ponctuelles liées à la conjoncture.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2012, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 393 976 euros, soit 0,53 euros par part (sur la base du nombre de parts au 31/12/2012).

Le taux de distribution sur la valeur de marché (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.

Le taux 2012 de distribution d'ACTIPIERRE EUROPE s'établit à 4,16% (5% en 2011), impacté par la diminution de la distribution mais également par l'augmentation du prix de souscription au premier trimestre 2012 (de 192 euros à 198 euros).

Il faut par ailleurs souligner que, dans le cas d'ACTIPIERRE EUROPE, ce taux est calculé avant prise en compte du crédit d'impôt sur les revenus fonciers de source allemande, qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé. Si le taux de distribution d'ACTIPIERRE EUROPE se situe en dessous du rendement moyen qui ressort des statistiques nationales des SCPI de murs de magasins (5,23%), il convient de rappeler que ce dernier englobe des SCPI au patrimoine établi depuis de nombreuses années, qui dès lors n'investissent plus aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année	Prix acquéreur moyen de l'année (1)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (2)	Report à nouveau cumulé par part
2008	192,00	1,50	192,00	0,78%	0,49
2009	192,00	9,60	192,00	5,00%	1,07
2010	192,00	9,60	192,00	5,00%	0,38
2011	192,00	9,60	192,00	5,00%	0,18
2012	192,00	8,16	196,17	4,16%	0,53

(1) Il s'agit de la moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.
Prix de souscription porté de 192,00 à 198,00 euros le 5 mars 2012.

(2) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.
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. En 2008, la distribution versée ne porte que sur le quatrième trimestre.

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.
PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIMAIRE

Signe de l'attractivité en général de l'investissement dans la pierre, et en particulier dans ACTIPIERRE EUROPE, le nombre de parts et les capitaux collectés ont augmenté de près de 60% en 2012, représentant un montant de souscriptions net de 53,6 M€. Au cours des quatre derniers exercices, le nombre de parts a été multiplié par 6.

L'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2012, qui s'est tenue en seconde convocation, a porté le plafond du capital social statutaire de cent à cent trente millions d'euros.

Sur l'exercice 2012, 284 370 parts ont été souscrites par 1 501 associés, soit une collecte brute de 55 783 854 euros.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 53 556 684 euros, pour 273 092 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2012, le capital social de la SCPI est de 117 828 320 euros.

Le capital est réparti entre 3 042 associés, pour un portefeuille moyen, hors associés fondateurs, de 47 800 euros (241 parts) au prix de souscription en vigueur.

Le prix de souscription initial fixé à 192,00 euros a été modifié à 198,00 euros à compter du 5 mars 2012, soit une augmentation de 3,1%.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année 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 d'ACTIPIERRE EUROPE, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Ainsi, le prix d'achat moyen de l'exercice (196,17 euros), calculé de manière pondérée au cours des souscriptions successives, progresse de 2,17% par rapport à celui de l'exercice précédent (192,00 euros).

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de murs de magasins est de 2,84% sur l'exercice.

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Du 31/10/2007 au 31/12/2008	Société ouverte	100 187	16 029 920	19 235 904
Au 31/12/2009	Société ouverte	110 199	17 631 840	21 158 208
Au 31/12/2010	Société ouverte	183 727	29 396 320	35 275 584
Au 31/12/2011	Société ouverte	463 335	74 133 600	88 960 320
Au 31/12/2012	Société ouverte	736 427	117 828 320	142 517 004

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 4 septembre 2007 - Capital initial : 760 000 euros - Nominal de la part : 160,00 euros

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (1)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (2)
2008	16 029 920	19 235 904	100 187	97	1 731 231	192,00
2009	17 631 840	1 922 304	110 199	157	179 176	192,00
2010	29 396 320	14 117 376	183 727	470	1 290 349	192,00
2011	74 133 600	53 684 736	463 335	1 752	5 587 263	192,00
2012	117 828 320	53 556 684	736 427	3042	5 020 547	198,00

(1) Diminué des retraits réalisés

(2) Prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2012, 11 278 parts détenues par 29 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 2 026 725 euros en valeur de retrait.

Ces retraits sont concentrés sur une personne morale qui représente 42% des parts retirées. En éliminant l'incidence de ce mouvement, les autres retraits représentent 6 535 parts, soit un taux de rotation de parts calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2012 qui reste faible et s'établit à 1,4%.

A l'échelon national, le taux de rotation est de 1,51% pour les SCPI de murs de magasins.

Signe de la confiance des associés, au 31 décembre 2012, aucune part n'est en attente de retrait.

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2012 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, retraits en € HT
2008	0	0,00%	0	0
2009	357	0,32%	0	0
2010	1 145	1,04%	0	0
2011	43 729	23,80%	0	585
2012	11 278	2,43%	0	1 080



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	118 819 143	117 539 089	57 555 762	58 517 967
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 219 000	-	- 73 309	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	118 600 143	117 539 089	57 482 453	58 517 967
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	3 380	3 380	3 380	3 380
Créances				
Locataires et créances rattachées	604 351	604 351	154 173	154 173
Autres créances	3 783 044	3 783 044	3 467 071	3 467 071
Provisions pour dépréciation des créances	- 14 150	- 14 150	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	6 800 000	6 800 000	16 000 000	16 000 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 326 425	4 326 425	6 553 050	6 553 050
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 818 298	- 818 298	- 129 007	- 129 007
Dettes d'exploitation	- 5 321 018	- 5 321 018	- 4 647 248	- 4 647 248
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	9 353 733	9 353 733	21 391 419	21 391 419
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 188 785	- 188 785	-	-
TOTAL III	- 188 785	- 188 785	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	127 765 090		78 873 872	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		126 704 036		79 909 386



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
Capital				
Capital souscrit	29 396 320	-	44 737 280	74 133 600
Capital en cours de souscription	44 737 280	-	- 1 042 560	43 694 720
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	5 879 264	-	8 947 456	14 826 720
Primes d'émission en cours de souscription	8 947 456	-	914 508	9 861 964
Prélèvements sur prime d'émission	- 10 169 853	-	- 4 976 037	- 15 145 890
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	69 069	14 335	-	83 404
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	4 858 142	4 858 142
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 4 547 571	- 4 547 571
Résultat de l'exercice précédent	2 388 646	- 2 388 646	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 2 374 311	2 374 311	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	78 873 872	-	48 891 219	127 765 090

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2013

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		6 530 334		2 682 746
Produits de l'activité immobilière	6 459 742		2 658 948	
- Loyers	5 645 449		2 260 832	
- Charges facturées	814 293		398 116	
Produits des activités annexes	70 592		23 798	
Autres produits d'exploitation		5 194 060		7 010 122
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	13 540		2 308	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	5 176 482		7 007 811	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	4 038		3	
Produits financiers		217 226		230 583
Produits exceptionnels		-		169 500
TOTAL DES PRODUITS		11 941 619		10 092 952
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		11 941 619		10 092 952

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		1 027 506		448 245
- Charges ayant leur contrepartie en produits	814 293		398 116	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	-		7 200	
- Grosses réparations	13 540		2 308	
- Autres charges immobilières non récupérables	199 673		40 621	
Charges d'exploitation		6 055 972		7 256 060
- Rémunération de la société de gestion	515 586		199 200	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	335 458		1 438 979	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	14 150		-	
- Provisions pour grosses réparations	159 231		20 617	
- Provisions pour risques et charges	-		10 000	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	5 020 547		5 587 263	
- Autres charges d'exploitation	11 000		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		7 083 477		7 704 305
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		4 858 142		2 388 646
TOTAL GÉNÉRAL		11 941 619		10 092 952

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 5 juin 2012, la ligne de crédit a été renouvelée pour un montant de 12 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué, sauf celles relatives au traitement de l'impôt sur les revenus fonciers dégagés en Allemagne.

Jusqu'au bilan arrêté au 31 décembre 2011, l'impôt sur les revenus allemand était prélevé directement sur les capitaux propres lors des paiements (acomptes trimestriels et solde). A compter de l'exercice 2012, les acomptes versés sont constatés en créances et une provision sur impôt est calculée et comptabilisée en « autres frais ». Cela représente une charge de 128 537 euros sur 2012.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

Les frais de prospection de capitaux s'élèvent à 5 020 547 euros : il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à 9% hors taxes des capitaux collectés et destinée à financer les dépenses de recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 9,20% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain.

Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = AL + AC + \frac{FP - DG}{1,196}$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie si locataire incertain ; 100% du dépôt de garantie si locataire en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire ou expulsé.

Provision pour grosses réparations : cette provision est dotée chaque exercice sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à la condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les trois prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 2 993 euros sur l'exercice.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garanties locatives : les garanties bancaires reçues des locataires représentent un montant de 2 743 665 euros. L'assemblée générale du 4 septembre 2007 a autorisé le recours à une ligne de crédit afin de procéder à des opérations d'acquisitions de biens immobiliers. La ligne de crédit d'un montant de 12 000 000 euros mise en place en date du 5 juin 2012 dont les intérêts annuels sont calculés au taux « Euribor 3 mois » majoré d'un point n'a pas été utilisée sur l'exercice.

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2011	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2012
- Terrains et constructions	57 555 762	61 263 381	-	-	118 819 143
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	57 555 762	61 263 381	-	-	118 819 143

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En euros	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	118 819 143	117 539 089	57 555 762	58 517 967
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	118 819 143	117 539 089	57 555 762	58 517 967
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	118 819 143	117 539 089	57 555 762	58 517 967

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros	Zone géogra- phique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
Saint-Germain-en-Laye 78100 - 7, rue du Pain	IDF	59	2011	1 704 420		1 704 420	1 704 420
Sainte-Geneviève-des-Bois 91700 - 1, avenue de la Croix Blanche	IDF	2 206	2012	6 936 000		6 936 000	-
Sainte-Geneviève-des-Bois 91700 - 5, avenue de la Croix Blanche	IDF	810	2012	1 388 000		1 388 000	-
Sainte-Geneviève-des-Bois 91700 - 5, avenue de Hurepoix	IDF	2 290	2012	6 446 000		6 446 000	-
Bagneux 92220 - 14-18, rue Jean Marin Naudin	IDF	1 542	2012	1 879 750		1 879 750	-
Saint-Ouen 93400 - 150, boulevard Victor Hugo	IDF	3 305	2008	8 680 000		8 680 000	8 680 000
La Foux d'Allos 04260 - Le Dahut	PR	36	2012	83 808		83 808	-
Nice 06000 - 2, boulevard René Cassin	PR	2 810	2010	7 175 000		7 175 000	7 175 000
Vallauris 06220 - 67, avenue Georges Clémenceau	PR	130	2012	486 044		486 044	-
Troyes 10000 - 55, rue Emile Zola	PR	152	2011	1 160 760		1 160 760	1 160 760
Aix-en-Provence 13100 - 3, rue Lapierre - Le Mirabeau	PR	79	2012	334 779		334 779	-
Brest 29200 - 26, rue Algésiras	PR	362	2012	428 743		428 743	-
Nîmes 30000 - 3, rue Cité Foulc	PR	258	2012	434 298		434 298	-
Nîmes 30000 - 14 à 18, rue Arc Dugras / 6, rue Crémieux	PR	259	2012	932 861		932 861	-
Nîmes 30000 - 5, rue des Flottes	PR	52	2012	119 591		119 591	-
Nîmes 30000 - 7, rue des Chapeliers	PR	93	2012	149 165		149 165	-



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
Toulouse 31200 - 80, avenue des Minimes	PR	114	2012	407 213		407 213	-
Bordeaux 33000 - 55, rue Saint-Rémi	PR	165	2012	409 104		409 104	-
Sainte-Eulalie 33560 - Parc commercial Grand Tour 2	PR	14 546	2012	27 600 000		27 600 000	-
Montpellier 34000 - 13, rue André Michel	PR	284	2012	253 206		253 206	-
Montpellier 34000 - 170, rue de Rhodes	PR	481	2012	1 502 112		1 502 112	-
Agde 34300 - 27-28, rue Jean-Jacques Rousseau	PR	60	2012	242 525		242 525	-
Beziers 34500 - 25-27, allée Paul Riquet	PR	106	2012	378 704		378 704	-
Rennes 35000 - 24, mail Mitterrand	PR	820	2011	2 269 500		2 269 500	2 269 500
Grenoble 38000 - 13, rue de Bonne	PR	184	2010	1 050 000		1 050 000	1 050 000
Orléans 45000 - 1, place du Général de Gaulle	PR	63	2012	279 984		279 984	-
Gien 45502 - 5, rue Victor Hugo	PR	68	2012	73 552		73 552	-
Agen 47000 - 120, boulevard du Président Carnot	PR	119	2012	256 526		256 526	-
Carnac 56340 - 112, avenue des Druides	PR	191	2012	362 254		362 254	-
Lille 59000 - 42, rue Le Pelletier	PR	69	2010	748 800		748 800	748 800
Lille 59000 - 59, rue Nationale	PR	150	2012	511 826		511 826	-
Clermont-Ferrand 63000 - 26, avenue des Etats-Unis	PR	537	2012	1 538 281		1 538 281	-
Clermont-Ferrand 63000 - 28, avenue des Etats-Unis	PR	309	2012	515 291		515 291	-
Clermont-Ferrand 63000 - 11, rue des Gras	PR	462	2012	450 989		450 989	-
Oloron Sainte-Marie 64400 - 19, rue Alfred de Vigny	PR	125	2012	260 688		260 688	-
Lyon 69002 - 2-4, quai Saint-Antoine	PR	58	2012	433 174		433 174	-
Meyzieu 69330 - rue du 24 avril 1915	PR	493	2010	1 687 500		1 687 500	1 687 500
Crest-Voland 73590 - Résidence La Vareuse	PR	90	2012	267 307		267 307	-
Douvaine 74140 - 65, rue du Centre	PR	161	2012	464 812		464 812	-
Thollon-les-Memises 74500							
Résidence Les Effalées - Lieudit Planchamp	PR	23	2012	41 516		41 516	-
Le Havre 76000 - 49, cours de la République / 20, rue de Turenne	PR	45	2012	58 938		58 938	-
Six-Fours-les-Plages 83140							
Hameau des Morières - Domaine de la Coudoulière	PR	106	2012	273 088		273 088	-
Six-Fours-les-Plages 83140							
Le Cap Vert - 972, promenade de Gaulle	PR	220	2012	501 437		501 437	-
Hyères 83400 - 5, rue du Docteur Roux Seignoret	PR	74	2012	323 653		323 653	-
La Seyne-sur-Mer 83500							
Résidence l'Armada - place Benoit Frachon	PR	87	2012	232 162		232 162	-
Fréjus 83600 - 9100, rue du Docteur Donnadiou	PR	1 639	2012	4 006 000		4 006 000	-
Avignon 84000 - 12, rue des Marchands	PR	120	2011	951 600		951 600	951 600
TOTAL FRANCE		36 412		86 690 961	-	86 690 961	25 427 580
Jena (Allemagne) Salvador Allende Platz 25	E	4 179	2008	7 266 257		7 266 257	7 266 257
Herdecke (Allemagne) Mühlenstrasse	E	6 019	2011	14 055 310		14 055 310	14 055 310
Weiden (Allemagne) Neustadter Strasse 49	E	6 415	2011	10 806 615		10 806 615	10 806 615
TOTAL ZONE EURO (Hors France)		16 613		32 128 182	-	32 128 182	32 128 182
TOTAL GÉNÉRAL		53 025		118 819 143	-	118 819 143	57 555 762

(1) E : Zone euro (hors France) IDF : Ile-de-France hors Paris PR : Province

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	3 380	3 380
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	604 351	154 173
- Créances fiscales	270 692	641 332
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	2 446 620	989 368
- Autres créances	1 065 732	1 836 371
TOTAL GÉNÉRAL	4 390 774	3 624 624

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
Dettes		
- Dettes financières	818 298	129 007
- Dettes fournisseurs	1 658 130	3 022 411
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	1 819 092	745 746
- Dettes aux associés	1 489 604	804 776
- Dettes fiscales	354 192	74 315
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	6 139 316	4 776 256

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2011	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2012
- Dépréciation des créances	-	14 150	-	-	14 150
- Grosses réparations	73 309	159 231	-	13 540	219 000
- Autres risques et charges	10 000	-	-	-	10 000

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes non récupérables	3 892	3 123
- Solde de charges de redditions	-	-
- Charges sur locaux vacants	-	-
- Charges non récupérables	195 781	37 498
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	199 673	40 621

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes diverses	289 292	183 563
- Charges immobilières refacturables	510 046	213 667
- Autres charges refacturables	14 955	886
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	814 293	398 116

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION

En euros	2012	2011
- Honoraires Commissaires aux comptes	10 900	10 200
- Honoraires Experts immobiliers	27 220	3 649
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Cotisations	1 500	1 500
- Frais d'acquisition des immeubles	155 935	1 420 548
- Autres frais	5 948	1 944
- Contribution Économique Territoriale	5 418	1 138
- Impôt sur les revenus allemands	128 537	-
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	335 458	1 438 979

LES AUTRES INFORMATIONS



ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros

	2008		2009		2010		2011		2012	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
Recettes locatives brutes	1,00	1,70%	11,70	83,90%	11,56	50,14%	9,36	23,57%	10,20	51,43%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,46	7,58%	0,15	1,05%	0,18	0,78%	0,94	2,38%	0,39	1,95%
Produits divers	53,39	90,73%	2,10	15,05%	11,31	49,08%	29,41	74,05%	9,24	46,61%
TOTAL DES PRODUITS	58,85	100,00%	13,94	100,00%	23,05	100,00%	39,72	100,00%	19,83	100,00%
Charges										
Commission de gestion	0,05	0,09%	1,07	7,70%	1,06	4,59%	0,82	2,06%	0,92	4,64%
Autres frais de gestion	56,22	95,53%	2,35	16,85%	11,52	49,98%	28,79	72,49%	9,57	48,29%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,04	0,10%	0,02	0,12%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,24	1,74%	0,09	0,40%	0,17	0,42%	0,36	1,80%
Sous-total charges externes	56,27	95,62%	3,67	26,29%	12,67	54,97%	29,82	75,06%	10,87	54,85%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,47	2,02%	0,08	0,19%	0,26	1,31%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,04	0,10%	0,03	0,13%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,47	2,02%	0,12	0,29%	0,29	1,44%
TOTAL DES CHARGES	56,27	95,62%	3,67	26,29%	13,14	56,99%	29,93	75,36%	11,16	56,29%
RÉSULTAT	2,58	4,38%	10,28	73,71%	9,91	43,01%	9,79	24,64%	8,67	43,71%
Variation report à nouveau	0,49	0,83%	0,63	4,51%	-0,27	-1,16%	0,03	0,08%	0,42	2,13%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	1,50	2,55%	9,60	68,85%	9,60	41,65%	9,60	24,17%	8,16	41,16%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,21	0,36%	9,56	68,57%	9,56	41,48%	9,44	23,77%	7,92	39,95%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 45 115 parts pour l'exercice 2008, 102 363 parts pour l'exercice 2009, 118 045 parts pour l'exercice 2010, 244 020 parts pour l'exercice 2011 et 560 551 parts pour l'exercice 2012.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance d'ACTIPIERRE EUROPE est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CILOGER. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et déontologie).

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2012, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises, les 5 mars, 14 mai et 15 octobre. En début d'année 2013, deux réunions ont eu lieu, le 8 février pour approuver le principe d'une augmentation de capital qui sera portée à un maximum de 180 000 000 €, et le 11 mars 2013 pour l'examen du projet des comptes annuels de l'exercice 2012 et des projets de résolutions à présenter à l'Assemblée Générale.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Au cours de l'année 2012, les « foncières » en général ont été sous le feu des projecteurs. Les SCPI non cotées, telles ACTIPIERRE EUROPE, n'ont pas échappé au phénomène. Relativement discrètes, voire confidentielles elles ont attiré l'attention par leur rattachement à la pierre, valeur refuge des français et leurs performances très honorables dans un contexte déprimé. Celles, comme ACTIPIERRE EUROPE s'appuyant à la fois sur l'acquisition de murs de commerce et l'ouverture à l'international, notamment l'Allemagne ont été remarquées. Conséquence directe, la collecte vers ces supports a atteint des records et faiblit à peine en début 2013. Mais, contrepartie du succès, la concurrence devient exacerbée dans la recherche et l'acquisition de tels biens d'exploitation et le rapport de gestion présente à ce titre une analyse détaillée.

INVESTISSEMENTS, EMPLOI DES FONDS

Les fonds collectés en 2012 se sont élevés à 53,6 millions d'euros contre 53,7 millions d'euros en 2011. Dans l'année, 273 092 parts nouvelles ont été créées. Au 31/12/2012, le capital est détenu par 3 042 associés. Aucune facilité de caisse n'a été utilisée sur l'exercice.

Les acquisitions immobilières durant cette même année, en prix de revient, se sont élevées à 61,3 millions d'euros en France. Il n'y a pas eu de concrétisation d'acquisition en Allemagne au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier est situé pour 73% en France et 27% en Allemagne. Ce constat permet d'observer que l'exigence de répartition géographique prévue aux statuts (art.3 « politique d'investissement ») qui

prescrit de limiter à 40% des capitaux collectés la part d'investissement hors France est bien respectée.

Le décalage entre collecte et investissement a de nouveau été d'actualité sur l'exercice. Le volant de trésorerie disponible en fin d'exercice a sensiblement diminué ; passant de 22,6 millions d'euros à 8,5 millions d'euros. Pour autant, le montant des produits financiers sur l'exercice demeure proche du précédent en valeur absolue : 230 583 € en 2011 contre 217 226 € en 2012. Ce qui laisse à penser que la trésorerie moyenne disponible est restée élevée, de montant très voisin sur les deux années car les taux de rémunération ont été identiques, voire plus faibles en 2012. Il n'a été procédé à aucune cession. Le rapport de gestion présente un descriptif détaillé des acquisitions de l'exercice.

GESTION LOCATIVE

Les loyers facturés sur l'exercice atteignent 5 645 449 €, contre 2 260 832 € l'exercice précédent, marquant ainsi l'accroissement significatif du parc locatif. Les nouvelles acquisitions ont généré des produits au fur à mesure de leur prise de possession. Le taux d'occupation a légèrement fléchi en raison d'événements ponctuels (conclusion de bail avec différé de loyer). Il reste à un niveau élevé : 99,37% au 31 décembre 2012 contre 100% un an plus tôt.

RÉSULTATS DE L'EXERCICE

De nouveau, la formation du résultat est assez atypique en raison de la forte collecte réalisée dans l'année (du même niveau que l'année précédente) et le décalage, déjà évoqué entre cette collecte et l'investissement. Le résultat se décompose en fait en deux étapes : le résultat courant, issu de l'activité générale, à hauteur de 4 640 916 € (1 988 563 € en 2011). Il est renforcé par les produits financiers générés par la trésorerie en attente d'emploi pour 217 226 € (230 583 € en 2011). A noter qu'un produit exceptionnel de 169 500 €, non récurrent venait s'ajouter en 2011.

→



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Ramené à une part, (calculé sur un nombre de parts corrigé du fait des souscriptions échelonnées au cours de l'année), le résultat s'établit comme suit : résultat courant 8,28 € en 2012 contre 8,15 € ; (+1,6%). Le résultat financier est de 0,39 € contre 0,95 € en 2011. Le résultat exceptionnel de 0,69 € en 2011 € était propre à cette année là et n'existe plus en 2012. Le résultat total s'établit, en fonction de ces éléments à 8,67 € en 2012 contre 9,79 € en 2011. A noter enfin que le report à nouveau s'élèvera à 0,53 € par part contre 0,18 € au 31 décembre 2011.

Le taux de distribution en 2012 ressort à 4,16%, hors crédit d'impôt allemand qui dépend de la situation fiscale personnelle de chaque bénéficiaire.

Le Conseil de surveillance a délibéré sur l'ensemble de ces questions et a procédé à de larges échanges avec la société de gestion, notamment pour ce qui concerne l'impact sur le rendement de la dynamique des augmentations de capital rapportée au décalage d'investissement, et a abordé les moyens d'en atténuer les conséquences. Le recours ponctuel à l'emprunt est apparu comme un outil envisageable pour faciliter et optimiser la gestion ainsi que limiter, en anticipant les opérations, l'accumulation de trésorerie excédentaire.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La société de gérance Ciloger a communiqué au Conseil de surveillance, au début du mois de mars 2013, les comptes annuels et son rapport de gestion établi sur les comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2012. A également été communiqué à cette occasion au Conseil le texte des projets de résolutions qui seront soumises à l'assemblée générale annuelle, réunie de façon ordinaire et extraordinaire prévue pour le 11 juin prochain. Conséquence de ce qui précède, le Conseil de surveillance a demandé d'inclure une délibération (septième résolution) permettant de souscrire ponctuellement des emprunts dans les conditions décrites dans le texte de résolution. Le Conseil a ensuite arrêté les termes du rapport qui sera présenté à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires. Il approuve également l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle et le texte des projets de résolution qui lui seront soumis.

Les propositions soumises à l'assemblée générale extraordinaire font l'objet d'un rapport séparé.

DIRECTIVE AIFM

Dans un objectif de régulation financière, une Directive européenne sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (AIFM) a été publiée le 1^{er} juillet 2011. Les états-membres ont jusqu'au 22 juillet 2013 pour transposer la directive AIFM en droit national. A ce titre, une ordonnance de modification du Code monétaire et financier est prévue pour cette date.

Des incertitudes ont perduré quant à savoir si le domaine d'application concernait les SCPI. Il est maintenant acquis que les SCPI rentrent dans le champ d'application de la Directive.

Les SCPI, dans ce cadre, pourraient donc se voir conduites à désigner un dépositaire, dont le rôle essentiel serait la vérification de la réalité des actifs de la société, les mouvements d'associés et d'actifs, et plus largement le contrôle des flux financiers.

Votre Conseil suit de façon attentive l'évolution de cette question et son application pour ACTIPIERRE EUROPE.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler. Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance

Le Président du Conseil de surveillance
Yves CHAZELLE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. ACTIPIERRE EUROPE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CBRE Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 5 juin 2012. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

L'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.
- Concernant les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un plan d'entretien, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, notre appréciation s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place pour déterminer les estimations comptables et sur la comparaison des estimations des périodes précédentes avec les dépenses effectivement engagées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 23 avril 2013

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CILOGER

Conformément à l'article 18 des statuts de votre société, la S.C.P.I. verse à la société de gestion CILOGER les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 9% hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement des frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2012, une commission de souscription de 5 020 547 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

- Une commission de gestion, fixée à 9,20% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion du patrimoine.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2012 s'élève à 515 586 €.

Paris La Défense, le 23 avril 2013

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

LES RÉSOLUTIONS



RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2013

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2012 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Troisième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2012 à :

- valeur comptable : 127 765 090 euros, soit 173,49 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 126 704 036 euros, soit 172,05 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 147 076 460 euros, soit 199,72 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2012 à la somme de 117 828 320 euros.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 858 141,93 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 83 404,41 euros, forme un revenu distribuable de 4 941 546,34 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 4 547 570,56 euros,
- au report à nouveau, une somme de 393 975,78 euros.

Sixième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire, à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds, dans la limite d'un solde négatif de 20 millions d'euros (20 000 000 €).

Pour réaliser ces investissements, l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-16 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à utiliser des facilités de caisse, dans la limite de 20 millions d'euros (20 000 000 €).

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

Septième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds.

Pour réaliser ces investissements, l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-16 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à :

- contracter des emprunts, dans la limite de 20% de la valeur vénale des immeubles,
- contracter toute sûreté qui s'avérerait nécessaire.

Ces facultés sont consenties jusqu'à décision ultérieure contraire de l'assemblée générale.

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination de la SCI ADH, en qualité de membre du Conseil de surveillance lors de la réunion du conseil en date du 11 mars 2013 en remplacement de Monsieur Christian DANTIE, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'assemblée générale tenue en 2017 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Neuvième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.



Société civile de placement immobilier
à capital variable
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
500 156 229 RCS PARIS

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 SCPI
n° 07-29 en date du 16/10/2007.

CILOGER

Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Siège social et bureaux
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

