



SCPI

Bulletin trimestriel

Analyse : 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2011

Au 31/12/2011

**ACTI PIERRE 1**

Valeur de réalisation 2010 :  
70 873 088 € (463,22 €/part)

Revenu brut prévisionnel 2012 : 26,10 €  
Rendement prévisionnel 2012 : 5,36%  
(Dividende prévisionnel 2012 /  
dernier prix acheteur 2011)

Marché secondaire  
Prix d'exécution : 441,20 €  
Parts en attente de vente : 0,22%

Taux d'occupation financier : 98,20%  
(trimestriel)

**ACTI PIERRE 2**

Valeur de réalisation 2010 :  
88 486 342 € (270,58 €/part)

Revenu brut prévisionnel 2012 : 17,88 €  
Rendement prévisionnel 2012 : 4,83%  
(Dividende prévisionnel 2012 /  
dernier prix acheteur 2011)

Marché secondaire  
Prix d'exécution : 335,20 €  
Parts en attente de vente : 0,21%

Taux d'occupation financier : 99,14%  
(trimestriel)

**ACTI PIERRE 3**

Valeur de réalisation 2010 :  
106 943 253 € (269,56 €/part)

Revenu brut prévisionnel 2012 : 17,64 €  
Rendement prévisionnel 2012 : 5,22%  
(Dividende prévisionnel 2012 /  
dernier prix acheteur 2011)

Marché secondaire  
Prix d'exécution : 306,21 €  
Parts en attente de vente : 0,03%

Taux d'occupation financier : 98,27%  
(trimestriel)

Société de gestion

**CILOGER**

Mesdames, Messieurs,

La croissance de l'économie française s'est fortement ralentie au cours des derniers trimestres pour atteindre au global 1,5% sur l'année 2011. Avec la faiblesse de l'activité, la situation sur le marché de l'emploi continue de se détériorer, avec un niveau de chômage attendu à 10% d'ici six mois. Conséquence, la faiblesse de la confiance des ménages pèse fortement sur la consommation, laquelle devrait peu croître dans les mois à venir : après une hausse de 1,3% en 2010, la consommation des ménages ne progresserait que de 0,6% en 2011 (0,5% estimé pour 2012).

Les enseignes demeurent particulièrement rigoureuses dans leurs choix d'emplacements, et recherchent les sites les plus sécurisés dans les zones de chalandise dense et présentant le meilleur potentiel, lesquels génèrent une forte concurrence. Elles arbitrent les sites les moins rentables et cherchent à rationaliser leurs parcs de magasins. L'attrait pour les actifs de commerce de proximité et de centre-ville se poursuit car ils répondent à une attente forte du consommateur et aux enjeux du développement durable. Cependant, certaines contraintes, telles que le manque de foncier disponible ou des niveaux plus élevés des valeurs locatives permettent aux meilleurs emplacements de périphérie de conserver un bon niveau d'attractivité et d'y maintenir les loyers. A l'inverse, les sites moins bien placés ou non sécurisés suscitent la méfiance des enseignes, et les valeurs locatives de ces sites peuvent connaître des baisses significatives.

Après seulement 730 millions d'euros investis en commerces durant le premier semestre 2011, un volume d'environ 2 milliards d'euros est attendu pour 2011, contre 2,5 milliards d'euros en 2010, soit une baisse de 20%. Les boutiques et pieds d'immeubles des centres-villes, dont les montants unitaires sont accessibles et qui sont le produit de prédilection des SCPI, ont représenté 35% des échanges. La pénurie de produits de qualité continue de contraindre les transactions et de maintenir la pression sur les taux de rendement locatif, qui sont globalement stabilisés depuis le début de l'année à des taux bas situés entre 5% et 7% pour la plupart des biens (les meilleurs actifs et emplacements étant actuellement valorisés entre 4% et 5%).

Les perspectives pour l'année 2012 apparaissent mitigées. L'aggravation de la crise des dettes souveraines et la volatilité des marchés actions confortent la dimension de valeur refuge de l'immobilier, ce dont devraient profiter les commerces, et en particulier ceux situés sur des emplacements n°1. Mais l'anticipation d'un ralentissement économique exacerbe la prudence des acteurs et bloque toute velléité d'ouverture dans les stratégies d'acquisition. Les investisseurs resteront donc très sélectifs et continueront à privilégier les meilleurs actifs, sécurisés à des niveaux de loyers soutenables.

Dans ce contexte de tensions et d'incertitudes, vos SCPI ont continué à produire d'excellents résultats en termes de valorisation du patrimoine, d'occupation et de distribution de revenus.

Signe de la qualité des patrimoines, les expertises immobilières réalisées fin 2011, par BNP Paribas Real Estate, font ressortir des augmentations comprises entre 3,4% et 4,6% à périmètres constants. Les taux d'occupation financiers demeurent en fin d'année à des niveaux très élevés eu égard au climat économique actuel, compris entre 98,20% et 99,14%, et les taux d'encaissement des loyers sont en moyenne sur l'année supérieurs à 96%.

Les revenus distribués par part en 2011 ont été respectivement augmentés de 3,8%, 1,5% et 4,25% pour ACTIPIERRE 1 (y compris la distribution exceptionnelle), ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3. Parallèlement, à l'issue, vos SCPI disposent de réserves comprises entre trois et quatre mois de distribution. Les projections pour l'année 2012 autorisent en l'état à au moins maintenir le niveau courant de distribution trimestrielle, avec des rendements prévisionnels, calculés sur le prix d'achat au 31/12/2011, compris entre 4,8% et 5,3%.

Aucune acquisition immobilière n'a été effectuée durant le trimestre. Dans un marché de l'investissement très concurrentiel et focalisé, CILOGER souhaite investir les fonds disponibles en préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de vos SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions. La politique d'arbitrage visant à se séparer d'actifs non stratégiques ou matures a été poursuivie. Ainsi, après avis du Conseil de surveillance, deux actifs ont été cédés sur ACTIPIERRE 1 durant le quatrième trimestre pour 2,9 M€.

Sur le marché secondaire organisé, les taux de parts en attente de vente restent très faibles, inférieurs à 0,22%. Après les fortes augmentations de l'année 2010 et du premier semestre 2011, les prix d'exécution ont globalement consolidé au quatrième trimestre. Cela ne remet pas en cause la qualité de vos SCPI, les parts en attente restant très faibles, mais reflète plutôt un ajustement des prix offerts par les nouveaux acquéreurs pour rééquilibrer les niveaux de rendements.

En matière de vie sociale, lors de la prochaine assemblée générale de juin 2012, ACTIPIERRE 2 procédera au renouvellement de son Conseil de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature à la rubrique « Vie sociale » du présent bulletin.

Enfin, pour 2012, permettez nous de vous adresser au nom de CILOGER, tous nos vœux de bonheur, santé et prospérité pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

CILOGER  
Le Directoire



## ■ Evolution du capital

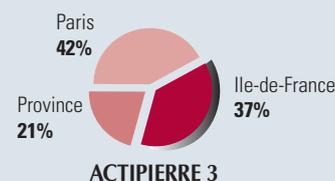
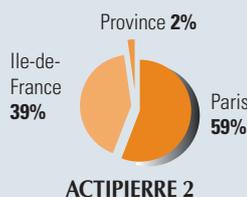
	Nombre d'associés	Capital nominal	Capitalisation <sup>(1)</sup>
 <b>ACTI PIERRE 1</b>	2 567	23 409 000 €	74 512 530 €
 <b>ACTI PIERRE 2</b>	3 326	49 936 718 €	120 999 250 €
 <b>ACTI PIERRE 3</b>	2 416	65 501 190 €	145 176 408 €

(1) Nombre de parts x dernier prix acheteur sur le marché secondaire organisé

La 11<sup>ème</sup> augmentation de capital d'ACTIPIERRE 3, ouverte le 16 mars 2011, a été clôturée par anticipation le 24 mai 2011, date à laquelle les 32 776 parts à émettre ont été intégralement souscrites au prix de souscription unitaire de 339,00 euros.

## ■ Evolution du patrimoine

### Patrimoine (% valeur vénale)



### Investissements – Arbitrages

- **ACTIPIERRE 1** présente un solde d'emploi des fonds négatif (surinvestissement) d'un montant de l'ordre de 1,2 million d'euros. L'assemblée générale ordinaire du 8 juin 2011 a autorisé la société de gestion à utiliser des facilités de caisse dans la limite de 5 000 000 d'euros, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

CILOGER poursuit la recherche de biens en adéquation avec les fonds disponibles et la stratégie d'ACTIPIERRE 1, qui privilégie les commerces en Ile-de-France présentant un couple rendement/risque équilibré.

Parallèlement, deux actifs ont été cédés durant le quatrième trimestre pour 2,9 M€ :

- Le 20 octobre 2011 : un ensemble de commerces de 2 358 m<sup>2</sup>, dont 45% vacants depuis deux ans, sis Place Saint-Médard – Creil (60), acquis en 1985. L'opération fait ressortir une plus value comptable de 38% par rapport au prix d'achat.
- Le 28 décembre 2011 : un ensemble de bureaux et entrepôts de 862 m<sup>2</sup>, sis rue Diderot – Rosny-sous-Bois (93), acquis en 1982. L'opération fait ressortir une plus value comptable de 181% par rapport au prix d'achat.

Au total, le montant des cessions réalisées sur l'exercice est de 2,9 M€, pour une plus value comptable de 1,03 M€, soit de l'ordre de 6,7 € par part.

- **ACTIPIERRE 2** présente un solde d'emploi des fonds négatif (surinvestissement) d'un montant l'ordre de 6,5 millions d'euros. L'assemblée générale ordinaire du 8 juin 2011 a autorisé la société de gestion à utiliser des facilités de caisse dans la limite de 7 000 000 euros, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

La valeur des souscriptions recueillies lors de la 15<sup>ème</sup> augmentation de capital d'ACTIPIERRE 2 devant être exclusivement investie ou affectée à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers, la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 2 est poursuivie.

- La valeur des souscriptions recueillies lors de la dernière augmentation de capital d'**ACTIPIERRE 3** sera exclusivement investie ou affectée à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers. Par ailleurs, l'assemblée générale ordinaire du 8 juin 2011 a autorisé la société de gestion à utiliser des facilités de caisse dans la limite de 10 000 000 d'euros, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI. Cette faculté était d'ores et déjà utilisée avant l'augmentation de capital, ACTIPIERRE 3 étant en situation de surinvestissement à hauteur de 8,3 millions d'euros au 31 décembre 2010. Au 31 décembre 2011, compte tenu de la dernière augmentation de capital, ACTIPIERRE 3 présente un solde positif à investir d'un montant de l'ordre de 1,6 million d'euros.

## Mouvements locatifs

### ACTI PIERRE 1

#### Libérations :

- Paris 9<sup>ème</sup> - 72, rue Rochechouart - C - 40 m<sup>2</sup>

#### Locations :

- Paris 17<sup>ème</sup> - 53, rue Legendre - C - 38 m<sup>2</sup>

Un local a été libéré dans le cadre d'une expulsion : rue Rochechouart à Paris 9<sup>ème</sup>. Une cession de droit au bail a été enregistrée sur le local parisien de la rue Legendre, qui a été reloué à effet d'octobre avec un loyer équivalent. Par ailleurs, une cession de fonds de commerce a été enregistrée.

### ACTI PIERRE 2

#### Libérations :

- Paris 8<sup>ème</sup> - 58, rue des Mathurins - C - 40 m<sup>2</sup>
- Paris 17<sup>ème</sup> - 3, avenue de Villiers - C - 88 m<sup>2</sup>

#### Locations :

- Paris 8<sup>ème</sup> - 58, rue des Mathurins - C - 40 m<sup>2</sup>
- Paris 17<sup>ème</sup> - 3, avenue de Villiers - C - 88 m<sup>2</sup>

Le local parisien de la rue des Mathurins, libéré en octobre suite à une expulsion, a été reloué à effet du 9 novembre, avec un loyer en baisse de 18% mais supérieur de 22% au loyer d'expertise. Un renouvellement de bail a été conclu sur la boutique de la rue des Dames (75017) avec une augmentation de loyer de près de 13%. Par ailleurs, ont été réalisées, deux cessions de fonds de commerce, dont l'une a permis à ACTIPIERRE 2 de percevoir 10 K€ HT d'indemnité de déspecialisation et de signer un nouveau bail avec un loyer en augmentation de 5%.

### ACTI PIERRE 3

#### Libérations :

- Paris 15<sup>ème</sup> - 21, rue Lecourbe - C - 127 m<sup>2</sup>
- Paris 16<sup>ème</sup> - 3, rue Courbet - C - 42 m<sup>2</sup>
- Carrières-sous-Poissy (78) - C - 41 m<sup>2</sup>

#### Locations :

- Paris 16<sup>ème</sup> - 3, rue Courbet - C - 42 m<sup>2</sup>

Deux locaux ont été libérés dans le cadre d'une expulsion : rue Lecourbe à Paris 15<sup>ème</sup> et à Carrières-sous-Poissy (78). Une cession de droit au bail a été réalisée sur la boutique de la rue Courbet, avec un nouveau loyer en baisse de 10% mais supérieur de 8% au loyer d'expertise. Par ailleurs, un renouvellement de bail à Rueil-Malmaison (92) a permis à ACTIPIERRE 3 de percevoir 10 K€ HT d'indemnité. Il n'y a pas eu de cession de fonds de commerce durant le trimestre.

## Occupation du patrimoine - Encaissements des loyers

	Taux d'occupation en loyers facturés en %					Taux d'encaissement des loyers en % <sup>(2)</sup>				
	Taux moyen 2010	1 <sup>er</sup> trimestre 2011 <sup>(1)</sup>	2 <sup>e</sup> trimestre 2011 <sup>(1)</sup>	3 <sup>e</sup> trimestre 2011 <sup>(1)</sup>	4 <sup>e</sup> trimestre 2011 <sup>(1)</sup>	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	2 <sup>e</sup> trimestre 2011	3 <sup>e</sup> trimestre 2011	4 <sup>e</sup> trimestre 2011	Moyenne 2011
ACTI PIERRE 1	92,53	96,34	96,24	97,18	98,20	96,26	97,26	94,78	94,00	96,96
ACTI PIERRE 2	98,04	98,83	99,08	99,48	99,14	97,59	94,93	94,45	92,36	96,14
ACTI PIERRE 3	95,96	98,50	98,57	98,58	98,27	99,31	96,04	94,38	93,08	96,91

(1) Loyers facturés  
Loyers facturables  
à la valeur de marché

(2) Loyers et charges HT du trimestre encaissés  
Loyers et charges HT du trimestre facturés

Ce taux est calculé à une date d'arrêtée fixée au dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements en fonction de la date de calcul.

## Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
<b>ACTI PIERRE 1</b>				
Rappel : Total 2010				
	15/04/2011	25,80 €	25,77 €	25,74 €
	15/07/2011	6,45 €	6,45 €	6,44 €
	14/10/2011	6,45 €	6,45 €	6,45 €
	13/01/2012	6,45 €	6,45 €	6,44 €
	15/07/2011	1,00 €		
		26,80 €	26,80 €	26,78 €
Total 2011				
Rappel : Total 2010				
	15/04/2011	17,49 €	17,49 €	17,47 €
	15/07/2011	4,44 €	4,44 €	4,44 €
	14/10/2011	4,44 €	4,44 €	4,44 €
	13/01/2012	4,44 €	4,44 €	4,44 €
		17,76 €	17,76 €	17,76 €
		16,92 €	16,92 €	16,88 €
Total 2011				
Rappel : Total 2010				
	15/04/2011	16,92 €	16,92 €	16,88 €
	15/07/2011	4,41 €	4,41 €	4,41 €
	14/10/2011	4,41 €	4,40 €	4,39 €
	13/01/2012	4,41 €	4,40 €	4,39 €
		17,64 €	17,62 €	17,59 €
		17,64 €	17,62 €	17,59 €
Total 2011				

\* Prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers.

Pour calculer le montant de vos revenus, il suffit de multiplier le montant de l'acompte par le nombre de parts que vous détenez ; un avis de crédit est adressé à chaque associé avec le bulletin trimestriel.

Compte tenu du montant très faible des produits financiers et des arrondis en découlant, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts sécurisés émis par de grandes banques françaises. Les taux de rendement de ces supports, bien qu'en progression sur l'année 2011, passant de 1% à 1,75% en fin de 4<sup>ème</sup> trimestre, demeurent modérés.

Les prélèvements sociaux et libératoires sont calculés, au quatrième trimestre 2011, sur des montants de produits financiers fiscalement imposables, de respectivement 0,02 et 0,06 euro par part pour ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 3. Il n'y a pas eu de produits financiers imposables pour ACTIPIERRE 2.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 avril 2012.

**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.**

## ■ Marché des parts

Les taux de parts en attente de vente restent très faibles, inférieurs ou égaux à 0,22% des parts créées.

Les prix d'exécution se fixent en fin de trimestre à :

- 441,20 € pour ACTIPIERRE 1, en diminution de 5,3% par rapport à fin 2010,
- 335,20 € pour ACTIPIERRE 2, en diminution de 7,4% par rapport à fin 2010,
- 306,21 € pour ACTIPIERRE 3, en diminution de 0,9% par rapport à fin 2010,

Même si les rapports ventes/achats sont restés globalement relativement favorables durant le quatrième trimestre, après des plus hauts historiques atteints durant l'année, les acheteurs ont dans l'ensemble abaissé leurs prix moyens, entraînant une consolidation des prix d'exécution.

Les prix d'exécution restent toutefois supérieurs aux valeurs de réalisation au 31 décembre 2010 de respectivement 24% et 14% pour ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 ; ACTIPIERRE 1 enregistrant une décote de 5%.

	Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution €	Prix acheteur €
	28/09/2011	19	472,90	522,00
	26/10/2011	22	450,00	496,72
	30/11/2011	83	450,00	496,72
	28/12/2011	223	441,20	487,01
	28/09/2011	212	331,58	366,01
	26/10/2011	424	330,65	364,98
	30/11/2011	178	335,20	370,00
	28/12/2011	131	335,20	370,00
	28/09/2011	191	321,61	355,00
	26/10/2011	148	335,11	369,91
	30/11/2011	89	322,97	356,50
	28/12/2011	556	306,21	338,00

*Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acheteur est le prix d'exécution majoré des frais. L'historique complet des prix d'exécution, des prix acheteur et des parts échangées est disponible sur le site [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).*

## Calendrier des prochaines confrontations

### Date limite de réception des ordres

Mardi 24 janvier 2012  
Mardi 28 février 2012  
Mardi 27 mars 2012  
Mardi 24 avril 2012

### Date de confrontation

**Mercredi 25 janvier 2012**  
**Mercredi 29 février 2012**  
**Mercredi 28 mars 2012**  
**Mercredi 25 avril 2012**

## Parts inscrites à la vente

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres est de 340 (0,22% des parts) pour ACTIPIERRE 1, de 676 (0,21%) pour ACTIPIERRE 2 et de 141 pour ACTIPIERRE 3 (0,03%).

## Modalités d'acquisition et de cession des parts

Le capital des SCPI ACTIPIERRE 1, 2 et 3 étant fermé, l'acquisition sur le marché secondaire constitue la seule possibilité d'acheter des parts. Les transactions sont susceptibles d'être réalisées selon l'une ou l'autre des deux modalités suivantes : soit au prix d'exécution avec intervention de la société de gestion, soit par cession directe entre vendeurs et acheteurs.

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient ; les parts acquises entrent en jouissance le premier jour du trimestre civil au cours duquel elles ont été souscrites.

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".

### ■ Acquisition et cession de parts avec intervention de la société de gestion

Le fonctionnement du marché secondaire, les informations réglementaires ainsi que les mandats d'achat ou de vente sur le marché secondaire sont disponibles sur le site internet : [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr) ou directement auprès des services de CILOGER.

Le prix d'exécution est établi le dernier mercredi du mois, la veille en cas de jour férié ; les ordres sont exécutés à ce seul prix, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Les ordres doivent mentionner le prix souhaité : à l'achat, le prix limite maximum tous frais compris et à la vente, le prix limite minimum net vendeur. Ils doivent être adressés par lettre recommandée avec avis de réception et parvenir à CILOGER – 147 boulevard Haussmann – 75008 Paris, au plus tard la veille de la confrontation à 16h00.

Conformément à la faculté offerte par l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une couverture égale au montant total du prix d'achat est demandée pour tout ordre d'achat ; elle est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises. La couverture doit être effectuée à l'ordre de la SCPI concernée (ACTIPIERRE 1 ou ACTIPIERRE 2 ou ACTIPIERRE 3). Les couvertures par chèque de banque doivent être reçues par CILOGER au plus tard à 16h00 la veille de l'établissement du prix d'exécution ; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues par CILOGER neuf jours calendaires avant l'établissement du prix d'exécution. Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soulte, est effectué dans un délai maximal de 20 jours à compter du dernier jour du mois de la dernière confrontation.

Il est toujours possible de modifier votre ordre en retournant le formulaire d'annulation – modification de votre ordre, disponible sur simple demande auprès de CILOGER ou sur le site internet.

Le total des frais d'achat sur le marché secondaire organisé est de 10,382% TTC (5% de droits d'enregistrement + 5,382% de commission).

### ■ Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés (cession dite "de gré à gré"). 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.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 138,65 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2012, quel que soit le nombre de parts cédées ; ce forfait est indexé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

## Vie sociale

### ■ ACTIPIERRE 2

#### Renouvellement du Conseil de surveillance

L'assemblée générale de juin 2012 d'ACTIPIERRE 2 devra renouveler le mandat des neuf membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 2. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à CILOGER avant le 15 avril 2012, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues

## Fiscalité

### Loi de finances 2012 et changements au 1<sup>er</sup> janvier 2012

Le taux d'imposition sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI passe de 19% à 24% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Le prélèvement libératoire forfaitaire s'établira donc à 37,5% (24% d'impôt + 13,50% de prélèvements sociaux).

Rappelons que si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers, vous disposez de la faculté de modifier votre choix en nous adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice. Si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (13,50%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

### Déclaration des revenus 2011 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2012 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus de votre SCPI perçus au titre de 2011 (n° 2044). Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être le prix d'exécution au 31 décembre 2011, qui s'établit respectivement à **441,20 €**, **335,20 €** et **306,21 € par part pour ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3.**

### Régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers

La loi de Finances rectificative pour 2011, adoptée en septembre 2011, a modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières qui s'applique aux particuliers détenant un bien secondaire ou locatif, en direct ou via une SCPI. Le nouveau régime ne pratique aucun abattement en cas de cession durant les cinq premières années. Ensuite, entre 5 ans et 17 ans de détention, la plus value brute imposable est réduite de 2% par an, puis de 4% entre 18 ans et 24 ans de détention, et enfin de 8% après 25 ans, pour atteindre une exonération entière au bout de 30 ans. L'application de ce nouveau régime porte sur les cessions faisant l'objet d'un acte authentique à compter du 1<sup>er</sup> février 2012.

Par ailleurs, l'abattement fixe de 1 000 euros par cession, et notamment de parts de SCPI, pratiqué sur la plus value-imposable, a été supprimé. La taxation globale des plus-values immobilières s'établit à 32,5% (19% d'impôt + 13,5% de prélèvements sociaux) pour les gains enregistrés lors de la vente de biens immobiliers (immeubles ou parts de SCPI).

## OPCI

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier et ses règles de gestion ont été intégrés au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (arrêté du 18 avril 2007 publié au journal officiel du 15 mai 2007).

La réglementation prévoit que les associés des SCPI actuelles soient consultés en assemblée générale extraordinaire et décident de la transformation éventuelle de leur SCPI en OPCI et le cas échéant de la forme d'OPCI choisie (FPI : fonds de placement immobilier distribuant des revenus fonciers, ou SPICAV : société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, distribuant des revenus de capitaux mobiliers) ; le délai imparti est de cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'AMF, soit avant le 15 mai 2012.

**Lors des assemblées générales extraordinaires de juin 2009, des résolutions visant au maintien de vos SCPI dans leur forme juridique actuelle ont été présentées par certains associés. La société de gestion a décidé d'agréer ces résolutions, qui ont été adoptées sur ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3.**

## CILOGER et la directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » MIF

La directive « MIF » vise à offrir une plus grande transparence sur les marchés financiers et une plus grande protection pour les investisseurs. Les associés de SCPI peuvent être classés en trois catégories distinctes (client non professionnel, client professionnel ou contrepartie éligible). Parmi les critères de classification figurent notamment le degré de connaissance et d'expérience des SCPI et des marchés financiers.

CILOGER en tant que Société de gestion de portefeuille entre dans le champ d'application de la directive MIF depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, et à ce titre doit répondre aux contraintes réglementaires suivantes :

- **Sur la classification des associés** : CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel », leur permettant ainsi de bénéficier d'une information la plus complète possible. Ils ont la possibilité de demander, par écrit et sur justification, leur changement de classification.
- **Sur l'adéquation du produit** : lors de tout achat de parts de SCPI, CILOGER a mis en place un questionnaire permettant d'identifier précisément les besoins du client.
- **Sur la gestion des conflits d'intérêts** : la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)).

## CILOGER et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, CILOGER est amené à demander à ses clients lors des achats 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.

Pour tous renseignements : CILOGER - Didier DEGRAEVE

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22 - [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, a obtenu les visas de la Commission des Opérations de Bourse, devenue l'Autorité des marchés financiers :

ACTIPIERRE 1 : SCPI n° 03-34 du 28/10/2003 / ACTIPIERRE 2 : SCPI n° 10-01 du 05/02/2010 / ACTIPIERRE 3 : SCPI n° 11-04 en date du 25/02/2011.

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

