



SCPI

Bulletin trimestriel

Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2010

Au 31/12/2010

Prix de souscription : 192,00 €
470 associés
183 727 parts

Valeur de réalisation 2009 :
18 877 266 € (171,30 €/part)

Capitalisation : 35 275 584 €
(au prix de souscription)

Parts en attente de retrait : 0

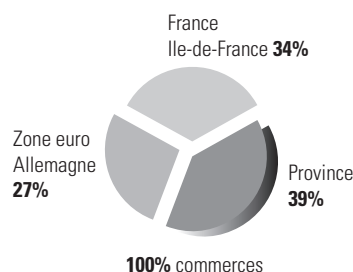
Revenu brut prévisionnel 2011 :
9,60 €

Rendement prévisionnel 2011 :
5,00% à 5,30%
(Revenu brut prévisionnel 2011 /
prix de souscription au 31/12/2010)

Taux d'occupation financier : 100%

Patrimoine

(% valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Dans un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise progressant de 40% par rapport à 2009, à 12 Mds €, les commerces représentent en 2010 un quart des sommes investies contre 11% en moyenne auparavant. Cette tendance, observable également au niveau européen, s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêt et l'arrivée d'acteurs institutionnels internationaux attirés par l'actif commerce et son bon couple rendement/risque. La consommation des ménages en France devrait à nouveau connaître une hausse en 2010, certes modeste, d'environ 1%. Pour préserver leur rentabilité, les enseignes continuent à limiter leur expansion en orientant leur demande sur les meilleurs emplacements, en centre-ville ou dans les centres commerciaux. De ce fait, les loyers sont restés stables sur ces sites car peu de surfaces sont disponibles. A contrario, dans les rues moins privilégiées, des baisses de valeurs locatives ont été observées tout au long de l'année. Représentant 30% du parc, les enseignes alimentaires continuent à se développer avec 3 formats spécialisés : les magasins de surgelés, les magasins biologiques et surtout les supérettes de centre-ville avec une course aux meilleurs emplacements dans Paris qui s'étend aux grandes métropoles.

En Allemagne, après une année 2009 difficile et un Produit Intérieur Brut (PIB) en chute de 4,7%, la croissance est repartie beaucoup plus vite que prévue, le PIB 2010 étant estimé en hausse à 3,6% contre 1,9% attendu. Cette croissance s'est articulée autour de trois axes, qui sont, par ordre d'importance, les exportations, les investissements des entreprises et la consommation intérieure. Ces données, couplées à des taux d'intérêt très bas et à un retour des investisseurs étrangers, a entraîné un volume de transactions en immobilier commercial à 19,1 milliards d'euros, en progression de 83% par rapport à 2009. Cette tendance a continué à peser sur les taux de rendement qui ont baissé de 10 points de base, les villes les plus chères demeurant Munich (4,8%), Hambourg (4,9%), Düsseldorf (5,1%) et Berlin (5,4%). L'année 2011 devrait s'inscrire dans la continuité, et ce particulièrement pour les actifs de très bonne qualité avec des rendements sécurisés sur lesquels de nombreux investisseurs sont positionnés. Poursuivant sa stratégie d'investissement qui privilégie des actifs générateurs de valeur ajoutée et de revenus stables, CILOGER a signé le 30 décembre 2010, pour le compte de votre SCPI, l'acquisition d'un supermarché loué à l'enseigne « Casino Supermarché » à Nice (06). Ce commerce totalise 1 525 m² pour un montant de 7,17 M€, soit un taux de rendement de 6,3%. Il est exploité depuis plus de vingt ans par le groupe CASINO et bénéficie d'un emplacement privilégié en cœur de ville, dans le prolongement de la célèbre Promenade des Anglais. En liaison avec la collecte, CILOGER poursuit activement la recherche de locaux commerciaux dans l'Hexagone. Sont ainsi à l'étude quatre commerces dans les centres villes de communes d'Ile-de-France et de métropoles de province.

Votre SCPI continuant d'afficher d'excellents résultats en termes d'occupation et de régularité de distribution, le nombre de parts a augmenté de 67% en 2010, représentant un montant de souscriptions de 14,12 M€. Parallèlement, dans le cadre d'une croissance maîtrisée, le patrimoine d'ACTIPIERRE EUROPE a augmenté de 67% en valeur d'achat. D'une superficie de 9 500 m², il est localisé sur 6 sites différents avec des locataires de premier plan tels que Darty, Leclerc Culturel, Aldi, Rewe, Celio, Weiss, Léon de Bruxelles ou Casino, qui procurent des loyers sécurisés en montant et dans la durée dans une optique de long terme.

L'expertise, réalisée fin 2010 par Atis Real Expertise, valorise le patrimoine à 26,7 M€, en progression de 1,76% à périmètre constant, avec des taux d'occupation de 100% depuis la création de la SCPI.

La distribution brute par part du quatrième trimestre a été conservée à 2,40 €, soit une distribution annuelle de 9,60 €, procurant un rendement de 5% à 5,30%, compte tenu du crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé. L'objectif de distribution brute annuelle 2011 est maintenu à 9,60 € à périmètre constant, et sera susceptible d'être ajusté en fonction des nouveaux investissements qui seront opérés en 2011.

Afin de compléter les services offerts à ses clients, CILOGER propose aux associés d'ACTIPIERRE EUROPE qui le souhaitent de recevoir par courrier électronique, dès leur parution, tous les documents réglementaires relatifs à la SCPI (bulletins trimestriels, rapports annuels, dossiers d'assemblée générale, ...). Ce service complémentaire ne se substitue pas aux documents en version papier que vous continuerez de recevoir également par voie postale. Pour bénéficier de ce service gratuit, le formulaire d'autorisation d'utilisation de l'adresse électronique joint au présent bulletin est à renvoyer complété à CILOGER. Il est réversible à tout moment sur simple demande de votre part.

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

Laurent FLÉCHET

Président du Directoire - CILOGER

■ Evolution du capital

	Année 2009	1 ^{er} trimestre 2010	2 ^{ème} trimestre 2010	3 ^{ème} trimestre 2010	4 ^{ème} trimestre 2010
Nombre d'associés	157	190	235	317	470
Nombre de parts	110 199	114 944	121 602	138 023	183 727
Emission de parts nouvelles	10 369	4 745	7 504	16 714	45 710
Souscriptions compensées par des retraits	357	0	846	293	6
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	0
Capital social en euros	17 631 840	18 391 040	19 456 320	22 083 680	29 396 320
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	21 158 208	22 069 248	23 347 584	26 500 416	35 275 584

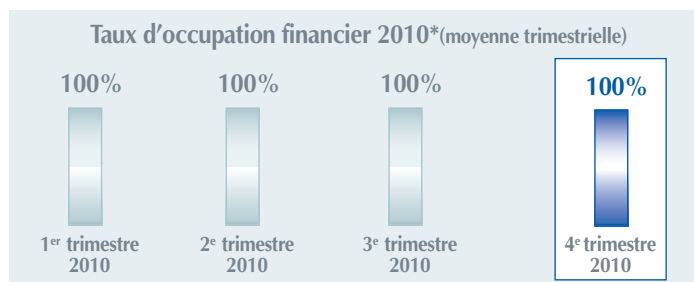
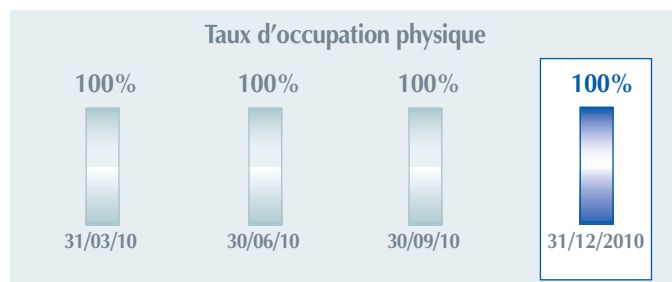
■ Evolution du patrimoine

Investissements :

- Nice (06) : 2 boulevard René Cassin
Supermarché (Casino Super) : 1 525 m² - 7 175 000 € (30/12/2010)

Mouvements locatifs : Néant

Taux d'occupation



* Loyers facturés / loyers potentiels

■ Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2010	16/04/2010	2,40 €	2,40 €	2,39 €
2 ^e trimestre 2010	15/07/2010	2,40 €	2,40 €	2,39 €
3 ^e trimestre 2010	15/10/2010	2,40 €	2,40 €	2,40 €
4^e trimestre 2010	17/01/2011	2,40 €	2,39 €	2,38 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Le revenu mis en distribution au titre du premier trimestre, a été maintenu à 0,80 euro brut par part, par mois de jouissance, soit 2,40 euros brut par part pour un associé ayant la jouissance sur le trimestre entier (pour une souscription effectuée avant le 31 juillet 2010).

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 2010, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts détenues. Cependant, compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites, du faible montant des produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte après prélèvements sociaux ou prélèvement libératoire forfaitaire ci-dessus pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par de grandes banques françaises, sécurisés et sans aucune incidence fiscale sur les seuils de cession de valeurs mobilières de placement. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont faibles, de l'ordre de 0,80%. Le prélèvement libératoire forfaitaire et les prélèvements sociaux sont ainsi calculés au quatrième trimestre 2010 sur un montant fiscalement imposable de 0,07 euro.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 avril 2011.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à CILOGER un Relevé d'Identité Bancaire et de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

Conditions de souscription et de retrait des parts

Conditions de souscription

CILOGER, qui a choisi d'appliquer les prescriptions de la directive "Marchés d'Instruments Financiers" (MIF) aux SCPI sous gestion, place tout nouveau souscripteur, personne physique, sous le statut "client non professionnel".

Prix de la part	
Valeur nominale	160,00 €
Prime d'émission	32,00 €
Prix de souscription	192,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès des Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants partenaires de CILOGER, des agences des Caisses d'Épargne et de la Banque Postale ou sont reçues directement par CILOGER. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum dix parts.

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

Les parts libérées portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois qui suit celui de la souscription.

Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, il existe deux possibilités :

1. Le retrait est compensé par une souscription au prix en vigueur : l'associé se retirant perçoit la somme de 174,72 euros par part.
2. Il n'existe pas de souscription pour compenser le retrait : l'associé peut demander, conformément aux statuts de la Société, à se retirer par prélèvement sur le fonds de réserve. Toutefois, à ce jour, le fonds de réserve n'a pas été créé et doté ; en conséquence, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à CILOGER. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au dernier jour du deuxième mois qui suit celui au cours duquel le retrait est enregistré.

Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de CILOGER ("marché de gré à gré"). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5% directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions de gré à gré, comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier, actuellement de 101,14 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées ; ce forfait est indexé au 1^{er} janvier de chaque année sur les variations de l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

	Transactions réalisées		
	Nombre de parts cédées	Prix acheteur moyen constaté	Prix vendeur moyen constaté
4 ^e trimestre 2010	0	- €	- €

Cumul annuel : aucune cession directe n'a eu lieu depuis le début de l'année.

Fiscalité

Loi de finances 2011 et changements au 1^{er} janvier 2011

- Le taux d'imposition des plus-values immobilières passe de 16% à 19%. Les prélèvements sociaux passent quant à eux de 12,1% à 12,3%. La taxation globale passe donc de 28,1% à 31,3% pour les gains enregistrés lors de la vente de biens immobiliers (immeubles ou parts de SCPI).
- Le taux d'imposition sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI passe de 18% à 19%. Compte tenu de l'augmentation précitée des prélèvements sociaux, le prélèvement libératoire forfaitaire s'établit donc désormais à 31,3% (19% d'impôt + 12,30% 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 (12,30%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Déclaration des revenus 2010 et ISF

CILOGER vous adressera fin mars 2011 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus d'ACTIPIERRE EUROPE, perçus au titre de 2010 (n° 2044). Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu de déposer une déclaration n° 2725 au plus tard le 15 juin 2011. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2010, qui s'établit à 174,72 euros.



Imposition des revenus de source allemande

Les revenus nets fonciers des actifs sis en Allemagne supportent actuellement une imposition locale de 15,825%. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de source allemande est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de "l'impôt français correspondant à ces revenus", quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne. Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt allemand supérieure au montant de l'impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués.

En temps utile, CILOGER adressera à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires lui permettant de déclarer ce crédit d'impôt, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de source allemande.

Déductibilité des intérêts d'emprunt et règle de territorialité

Les associés personnes physiques d'ACTIPIERRE EUROPE sont imposables en France au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers sur l'ensemble de leur quote-part de résultat dans la SCPI (y inclus les revenus de source française et allemande). La doctrine administrative précise par ailleurs que "les revenus étrangers sont pris en compte pour leur montant net, c'est-à-dire après déduction des charges exposées en vue de leur acquisition ou de leur conservation". Conformément à ces principes, il est donc possible de considérer que les associés personnes physiques sont en droit de déduire de leurs revenus fonciers la totalité de leurs intérêts d'emprunt souscrit pour l'acquisition de parts d'ACTIPIERRE EUROPE.

Organisme de Placement Collectif Immobilier

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 SPPICAV : 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.

Si le principe de cette consultation est clairement établi, les modalités pratiques font encore défaut, ce qui ne permet pas à CILOGER de délivrer à chaque associé une information complète pour l'éclairer dans son choix. La société de gestion continuera à vous informer au fur et à mesure de la parution des différents textes et jugera, en liaison avec le Conseil de Surveillance, du moment opportun pour procéder à cette consultation dans le délai imparti. CILOGER a obtenu l'agrément de société de gestion d'OPCI qui lui permettra de poursuivre la gestion de votre société, quelle que soit l'orientation que vous prendrez : maintien en la forme SCPI ou transformation en OPCI.

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^{er} 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).

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 souscriptions de parts :

- Une fiche « Connaissance du client » : ce questionnaire, établi en application de la directive MIF précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements.
- Une fiche « Attestation d'origine des fonds » : ce questionnaire a pour objet de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à CILOGER, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Pour tous renseignements : M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS – Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22 - www.ciloger.fr

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa n°07-29 en date du 16/10/2007.

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

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet.

