



Analyse : 1^{er} avril au 30 juin 2010

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/06/2010

Prix de souscription : 192,00 €
235 associés
121 602 parts

Valeur de réalisation 2009 :
18 877 266 €

Capitalisation : 23 347 584 €
(au prix de souscription)

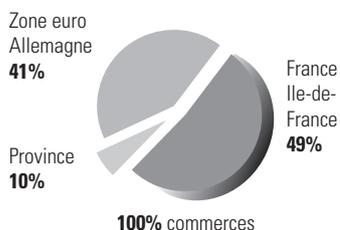
Parts en attente de retrait : 0

Revenu brut prévisionnel 2010 :
9,60 €

Rendement prévisionnel 2010 : 5,00%
(Revenu brut prévisionnel 2010 /
prix de souscription au 31/12/2009)

Taux d'occupation financier : 100%
(moyenne trimestrielle)

Patrimoine
(% valeur vénale)



Mesdames, Messieurs,

Confirmant la tendance de la fin de l'année 2009, le poids relatif du commerce dans le total des investissements immobiliers en France est resté très élevé au premier semestre 2010, à 36 % (1,6 Md €), marquant même une progression des volumes de 45% par rapport au second semestre 2009.

Malgré une anticipation à la hausse du taux de chômage, une stagnation des salaires et une augmentation du taux d'épargne de précaution, l'INSEE estime à + 1,2% la progression de la consommation hexagonale en 2010. Les investisseurs restent donc attirés par l'actif « commerce », tout en plébiscitant les meilleurs emplacements, suivant en cela la demande des enseignes, et à la condition qu'ils soient sécurisés par des baux de longue durée. Illustration significative, le taux de rendement des centres commerciaux majeurs s'établit à 5,25% contre 5,5% un an plus tôt. Dans ce contexte, les loyers restent stables sur les sites les plus recherchés car peu de surfaces sont disponibles, tandis que dans les rues de catégories moindres qui ont connu des baisses de chiffres d'affaires, des diminutions de valeurs locatives ont été observées.

En Allemagne, les volumes de transactions immobilières ont été multipliés par trois au premier trimestre 2010 par rapport au premier trimestre 2009. Avec 5 Mds€ d'investissement, les trois premiers mois de l'année 2010 constituent ainsi le meilleur trimestre depuis 2 ans, et sont marqués par le retour en force des investisseurs étrangers qui représentent 40% des fonds investis (10% en 2009).

Les actifs de murs de commerces représentent 60% des fonds investis, soit 3 Mds€, une transaction représentant à elle seule 1,2 Mds€. Cependant, même en excluant cette dernière, les commerces représentent encore près de la moitié des investissements, ce qui reste supérieur de 25% à la moyenne des années précédentes et révélateur de l'attractivité de ce type d'actifs.

Les rendements des meilleurs emplacements sont quant à eux orientés à la baisse depuis l'automne 2009, d'environ 35 points de base, les villes les plus chères demeurant Munich et Hambourg.

Dans ce contexte d'investissement très concurrentiel, ACTIPIERRE EUROPE a réalisé le 30 avril 2010 sa quatrième acquisition. Il s'agit d'une boutique pied d'immeuble sise à Lille (59), métropole à dimension européenne. Cette acquisition est représentative de la stratégie d'investissement de la SCPI: au cœur d'une zone commerçante, dans le quartier dit du « vieux Lille » qui constitue le centre historique, administratif et commercial de la ville, et louée à une enseigne à la signature reconnue (le chocolatier Weiss, enseigne centenaire de renommée nationale). Le prix d'acquisition a été négocié à 795 000 €, procurant une rentabilité nette de 6,1%.

CILOGER poursuit activement la recherche de locaux commerciaux dans l'Hexagone. Sera ainsi finalisée dans les premiers jours de juillet, l'acquisition pour 1,7 M€ d'un restaurant loué à l'enseigne « Léon de Bruxelles », dans un parc d'activités commerciales proche de Lyon bénéficiant d'une chalandise forte. Cet investissement, qui épuisera quasiment le solde à investir de votre SCPI, bénéficie d'un bail ferme de neuf ans.

Avec un taux d'occupation de 100% depuis sa création, ACTIPIERRE EUROPE dispose d'un patrimoine immobilier géographiquement diversifié de l'ordre de 20 M€, avec des locataires de premier plan tels que Darty, Leclerc Culturel, Aldi, Rewe, Celio, Weiss ou Léon de Bruxelles, qui lui procurent des loyers sécurisés en montant et dans la durée dans une optique de long terme.

Cela a permis d'effectuer au second trimestre 2010 une distribution brute de 2,40 € par part, identique aux précédents trimestres. L'objectif de distribution brute annuelle 2010 est maintenu à 9,60 € et sera susceptible d'être ajusté en fonction des nouveaux investissements qui seront opérés en 2010.

L'assemblée générale mixte du vendredi 11 juin 2010 s'est tenue avec un quorum de 83,20%. Les résolutions à caractère ordinaire, qui portaient sur l'approbation des comptes de l'exercice 2009, ont été approuvées avec une très large majorité variant de 99,46% à 99,60%. Les résolutions à caractère extraordinaire, portant notamment sur la convocation et le vote aux assemblées générales lorsque les parts de votre société sont démembrées (usufruit/nue-propriété), ont été approuvées à 98,23%. (détail rubrique « Vie sociale »).

CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance dans la société de gestion de votre SCPI.

■ Evolution du capital

	Année 2009	1 ^{er} trimestre 2010	2 ^{ème} trimestre 2010
Nombre d'associés	157	190	235
Nombre de parts	110 199	114 944	121 602
Emission de parts nouvelles	10 369	4 745	7 504
Souscriptions compensées par des retraits	357	0	846
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	17 631 840	18 391 040	19 456 320
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	21 158 208	22 069 248	23 347 584

■ Evolution du patrimoine

Investissements :

- Lille (59) : 42, rue Lepelletier
Boutique pied d'immeuble : 39 m² - 795 000 euros (30/04/2010)



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 €

* 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 janvier 2010).

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} avril 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 très faibles, de l'ordre de 0,45%.

Le prélèvement libératoire forfaitaire et les prélèvements sociaux sont ainsi calculés au premier trimestre 2010 sur un montant fiscalement imposable de 0,02 euro.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 octobre 2010.

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 de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

Vie sociale

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du vendredi 11 juin 2010 s'est tenue avec un quorum de 83,20% (96 905 parts présentes ou représentées sur 116 472 convoquées).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 17 du rapport annuel, est le suivant :

Résolution n° 1 : 99,60% oui, 0% non, 0,40% abstention ; Résolution n° 2 : 99,54% oui, 0% non, 0,46% abstention ; Résolution n° 3 : 99,60% oui, 0% non, 0,40% abstention ; Résolution n° 4 : 99,60% oui, 0% non, 0,40% abstention ; Résolution n° 5 : 99,46% oui, 0% non, 0,54% abstention ; Résolution n° 6 : 99,59% oui, 0% non, 0,41% abstention.

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire s'est tenue sur première convocation vendredi 11 juin 2010 avec un quorum de 83,20% (96 905 parts présentes ou représentées sur 116 472 convoquées).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, est le suivant :

Résolution n° 1 : 98,23% oui, 0% non, 1,77% abstention ; Résolution n° 2 : 98,23% oui, 0% non, 1,77% abstention.

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 partenaires de CILOGER, des agences des Caisses d'Epargne et de Prévoyance 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 théoriquement deux possibilités :

1. Si 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. S'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 99,74 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
1 ^{er} trimestre 2010	0	- €	- €
2 ^e trimestre 2010	0	- €	- €

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



■ Fiscalité

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI : 30,10% (18% d'impôt + 12,10% de prélèvements sociaux). 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 (12,10%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

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.



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

