

Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2010

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/09/2010

Prix de souscription : 192,00 €
317 associés
138 023 parts

Valeur de réalisation 2009 :
18 877 266 €

Capitalisation : 26 500 416 €
(au prix de souscription)

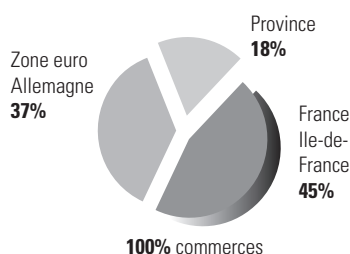
Parts en attente de retrait : 0

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)



Société de gestion
CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Dans un marché de l'investissement progressant de 41% par rapport aux neuf premiers mois de 2009, la part du commerce continue à croître, atteignant 35% des volumes (2,4 Mds€). Ce volume est d'ores et déjà nettement supérieur aux investissements effectués en 2008 (1,2 Md€) et 2009 (1,9 Md€), et plus particulièrement en province où les commerces représentent 76% des volumes investis.

La résistance de la consommation des ménages en France, certes beaucoup plus faible que celle constatée en 2008 avant la crise, soutient malgré tout l'intérêt des investisseurs pour l'actif « commerce », en orientant leur demande sur les meilleurs emplacements, en centre-ville et dans les centres commerciaux. Conséquence logique, les taux de rendement de ces meilleurs emplacements continuent de se contracter, atteignant 5,50% pour les centres commerciaux et 4,75% pour les pieds d'immeubles dans les rues dites « n°1 ». Dans le même temps, les statistiques nationales montrent que les valeurs locatives de marché se sont stabilisées (+0,2%) et que les revenus locatifs ne sont pas dégradés (+0,3%) contrairement à toutes les autres classes d'actifs immobiliers.

En Allemagne, les dépenses de consommation des ménages ont connu une évolution relativement modeste au deuxième trimestre, leur niveau étant resté presque stable en comparaison trimestrielle. Dans les mois à venir, les dépenses de consommation des ménages pourraient gagner cependant en dynamisme, eu égard à l'évolution positive du marché de l'emploi, aux mesures d'allègement des ménages entrées en vigueur au début de l'année qui ont augmenté les revenus disponibles et à la stabilité des prix. Le montant des transactions en immobilier commercial ressort à 12,3 Mds d'euros sur les trois premiers trimestres, soit quasiment le double par rapport aux trois premiers trimestres 2009 qui avaient été particulièrement sinistrés, les actifs de commerces représentant une part beaucoup plus importante qu'à l'habitude avec 48% des montants investis. Les rendements des meilleurs emplacements sont quant à eux plutôt stables, les villes les plus chères demeurant Munich (4,9%), Hambourg (5%), Düsseldorf (5,2%) et Berlin (5,4%).

Concernant le marché français des SCPI, la collecte nette a atteint 600 millions d'euros au premier semestre 2010, retrouvant son niveau des années 2007 et 2008. Les SCPI de rendement représentent la majeure partie de cette collecte (82%). Le marché secondaire des SCPI de rendement avec 191 millions d'euros échangés demeure stable et fluide.

Ces niveaux de collecte et d'échange témoignent ainsi des capacités de résistance des SCPI qui s'installent comme un produit défensif, de revenus complémentaires et de diversification patrimoniale.

Dans un contexte d'investissement très concurrentiel, ACTIPIERRE EUROPE a réalisé le 5 juillet 2010 sa cinquième acquisition. Il s'agit d'un restaurant neuf loué à l'enseigne « Léon de Bruxelles », situé à Meyzieu (69), à seulement 16 km du centre ville de Lyon, proche d'un parc d'activités commerciales en développement. Cette acquisition, fondée sur la récurrence des loyers qui bénéficient pendant 9 ans de la garantie de la société « Léon de Bruxelles », a été négociée pour un montant de 1 687 500 € acte en mains, soit un taux de rendement de 8%.

En liaison avec la collecte, CILOGER poursuivra activement la recherche de locaux commerciaux dans l'Hexagone.

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 de maintenir au troisième trimestre 2010 une distribution brute de 2,40 € par part. 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.

Laurent FLÉCHET
Président du Directoire - CILOGER

Evolution du capital

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

Evolution du patrimoine

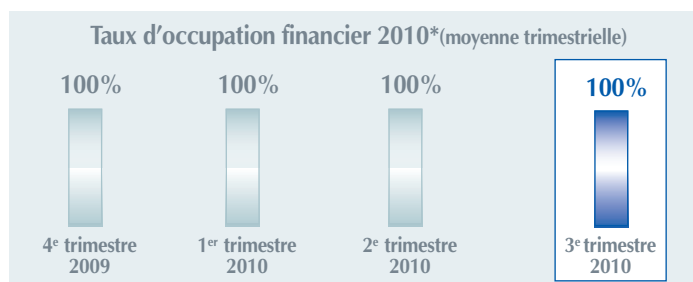
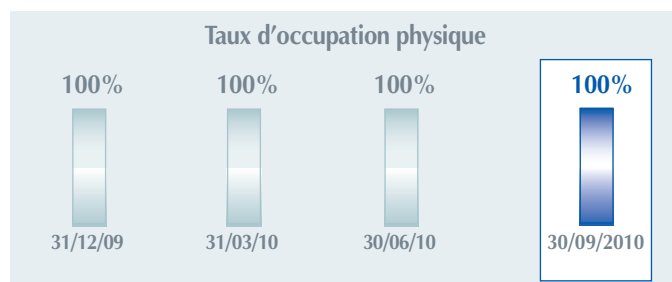
Investissements :

- Meyzieu (69) : rue du 24 avril 1915
Restaurant neuf : 496 m² - 1 687 500 euros (05/07/2010)



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 €

* 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 30 avril 2010).

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 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 0,60%.

Le prélèvement libératoire forfaitaire et les prélèvements sociaux sont ainsi calculés au troisième trimestre 2010 sur un montant fiscalement imposable de 0,01 euro.

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

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 CIOGER 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

CIOGER, 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 CIOGER, des agences des Caisses d'Epargne et de la Banque Postale ou sont reçues directement par CIOGER. 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. 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 CIOGER. 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 CIOGER ("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, CIOGER 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	- €	- €
3 ^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 : CIOGER 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 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.

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.

