

Faits marquants

La politique d'investissement et de gestion locative menée par Ciloger est de privilégier la sécurité patrimoniale et les revenus, et non le rendement à court terme souvent porteur d'un risque plus élevé.

Les premiers investissements de la SCPI, effectués au dernier trimestre 2008 et détaillés dans le bulletin précédent en sont l'illustration.

La qualité des emplacements et de la signature des locataires de ces investissements a permis :

- de constituer une base de portefeuille privilégiant la récurrence des revenus ;

- d'initier une diversification patrimoniale dans des unités commerciales récentes présentant des capacités de résistance ou des perspectives de valorisation.

Il est cependant rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon similaire.

■ Conjoncture

Les perspectives économiques, et notamment la hausse annoncée du chômage, commencent à se faire sentir sur la consommation, et plus particulièrement sur les produits manufacturés (habillement, meubles, hi-fi, électroménager...) qui représentent 25% de la consommation des ménages. En revanche les commerces alimentaires, et en particulier les discounteurs, souffrent peu voire profitent de la situation actuelle.

Il est difficile d'observer une réelle tendance sur les transactions de murs commerciaux au premier trimestre tant les volumes sont faibles. Les attentes des acheteurs sont sensiblement inférieures à celles des vendeurs et à leurs dernières évaluations. Une baisse de ces évaluations lors de la prochaine échéance semestrielle pourrait permettre de rapprocher les deux parties et donc de relancer les transactions.

Les loyers de marché restent jusqu'à présent stables. En effet, après des années de hausses substantielles de l'indice du coût de la construction, celui-ci semble vouloir marquer le pas : l'indice du 4^{ème} trimestre 2008 est inférieur de 4,5% à celui du 3^{ème} trimestre

2008. Cette hausse devenait de plus en plus difficilement supportable pour les locataires ; par exemple, pour un bail signé en janvier 2005 à un loyer de 100 le loyer actuel serait de 125. Il faudra donc suivre avec attention les prochaines signatures de baux dont les premières négociations sont postérieures à octobre 2008.

En Allemagne, il n'y a pas de correction à attendre sur les niveaux de loyers. En effet, contrairement à la France où les loyers ont été largement dopés par les hausses successives de l'indice du coût de la construction, ceux des commerces allemands sont restés assez modérés au cours des dernières années. Du point de vue des taux de rendement, une correction d'environ 100 point de base (1%) a été observée entre les premiers trimestres 2008 et 2009. Toutefois comme en France, il est difficile d'en tirer des conclusions définitives tant les volumes de transactions sont réduits.

■ Le marché national des SCPI en 2008

Les SCPI sont confrontées aux perturbations économiques, mais leur nature même (immobilier non coté) a atténué leur exposition à la crise financière. Bien que leur collecte nette s'inscrive en baisse de 37% à 874 M€, elles démontrent leur capacité de résistance par rapport aux autres types de placement : les marchés secondaires restent actifs avec une variation globale de + 9%, la capitalisation reste stable à 17,3 Mds €, les prix des parts ont diminué

de 5% pour un rendement moyen, de l'ordre de 5,8%, supérieur de plus de deux points aux emprunts d'Etat.

Dans ce cadre, les SCPI de murs commerciaux, telles qu'Actipierre Europe, sont considérées comme présentant une meilleure résistance aux turbulences économiques, car elles disposent d'un bon couple rendement / risque.

■ Investissements et patrimoine

Les fonds collectés sont investis en immobilier à hauteur de 95%, ce qui permet aux associés de bénéficier dès ce trimestre de revenus fonciers sur la quasi-totalité de l'actif de la SCPI.

En liaison avec la collecte qui sera réalisée et la capacité d'emprunt encadrée de la SCPI, Ciloger poursuit activement la recherche de locaux commerciaux dans l'Hexagone et la zone euro afin de saisir des opportunités de marché génératrices de valeur et de revenus stables.

■ Revenus

Consécutivement aux investissements réalisés, le revenu mis en distribution le 15 janvier 2009 au titre du premier trimestre, a été porté 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 (en pratique pour une souscription effectuée avant le 31 octobre 2008).

A périmètre constant, et dans un environnement difficile, les atouts de votre SCPI (baux sécurisés sur la durée et sur la signature des locataires, mutualisation des risques géographiques, qualités intrinsèques des murs commerciaux) devraient permettre une distribution au moins identique sur les prochains trimestres de l'année.

■ Trésorerie de la SCPI

La trésorerie disponible est, de manière pérenne, 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 1% mais cette gestion extrêmement prudente a permis à votre société de ne pas être affectée par des actifs "toxiques".

■ Assemblée générale ordinaire

La date de la première assemblée générale ordinaire annuelle de votre SCPI a été fixée au 9 juin 2009 à 10h00 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann. L'ordre du jour de l'assemblée portera notamment sur l'examen et l'approbation des comptes de l'année 2008. Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à cette assemblée, Ciloger vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée mi-mai.

Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 1766 parts (sur la base du nombre de parts arrêtées au 31 mars 2009) ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'Assemblée. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

Capitaux collectés au 31 mars 2009

	2008	1 ^{er} trimestre 2009
Nombre d'associés	97	109
Nombre de parts	100 187	101 363
Emission de parts nouvelles	94 556	1 209
Souscriptions compensées		
par des retraits	0	33
Demandes de retrait en suspens		
(nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	16 029 920	16 195 360
Capitaux collectés	19 235 904	19 461 696
(nominal + prime d'émission)		

Capitalisation au 31/05/2009 : 19 461 696 euros

Valeur de réalisation au 01/01/2009 : 16 875 759 euros

Actualité fiscale

■ Prélèvements sociaux à la source sur les placements de trésorerie

Les prélèvements sur les revenus financiers réalisés au 1^{er} trimestre par votre SCPI sont les suivants :

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : 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%), uniquement sur les revenus financiers, lors de leur versement. Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

■ Déclaration des revenus 2008

Ciloger vous a adressé fin mars les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 ou votre gestionnaire SCPI habituel.

■ Impôt de Solidarité sur la Fortune

Si vous êtes concerné par l'Impôt de Solidarité sur la Fortune et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu de déposer une déclaration n° 2725 au plus tard le 15 juin 2009.

La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2008, qui s'établit à **174,72 euros**.

Evolution du patrimoine

■ Acquisitions - Cessions

Néant.

■ Surfaces vacantes

Néant.

■ Taux d'occupation physique et financier au 31 mars 2009

Taux d'occupation physique : 100%
(31/03/2009)

Taux d'occupation financier : 100%
(1^{er} trimestre 2009)

Revenus distribués

Période	Acompte payé en	Acompte par part en	Acompte en € après prélèvements sociaux	Acompte en € après prélèvement libératoire
1 ^{er} trimestre 2009	avril 2009	2,40	2,40	2,39

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2009, 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 au cours de l'année et des arrondis, le calcul de l'acompte après prélèvement libératoire forfaitaire ou prélèvements sociaux ci-dessus pourra donner un montant différent de celui effectivement perçu.

L'associé est imposé, non pas sur le revenu qu'il perçoit effectivement (dividendes versés), mais sur

sa part du résultat de la SCPI. Il y a donc une différence entre les revenus financiers encaissés par l'associé, car mis en distribution, et les revenus financiers imposés, calculés sur les produits financiers effectivement réalisés.

Les investissements réalisés étant productifs de loyers sur l'intégralité du trimestre, la part des revenus fonciers dans la distribution est quasi intégrale.

La part des produits financiers est très faible : le prélèvement libératoire forfaitaire et les prélèvements sociaux sont calculés au premier trimestre 2009 sur un montant fiscalement imposable de 0,04 €.

Conditions de souscription et de cession des parts

■ Condition de souscription du trimestre

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

Minimum de souscription : tout nouvel associé doit souscrire au minimum dix parts.

Lieux de souscription

Les souscriptions sont reçues par les agences des Caisses d'Epargne et de Prévoyance et par les Conseillers en Gestion de Patrimoine, partenaires de Ciloger.

Modalités de règlement

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

Jouissance des parts

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

Procédure de cession

La notification de la demande de cession doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à Ciloger. Les demandes de remboursement sont prises en considération par ordre chronologique de réception.

Effet de la cession

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. 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.

■ Conditions de cession du trimestre

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

- Se faire rembourser sa part par la Société dans les conditions suivantes :
 1. Le retrait est compensé par une souscription au prix en vigueur : l'associé se retirant perçoit la somme de 174,72 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.
- Céder sa part en trouvant lui-même un acquéreur. Les parts peuvent être acquises ou cédées sans autre intervention de Ciloger que la régularisation du transfert de ces parts. Les frais de transfert s'établissent à 97,88 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées. A ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 5% de la somme revenant au cédant.

Frais de dossier

Si la mutation des parts s'opère par voie de succession ou de donation, Ciloger perçoit à titre de frais de dossier, un forfait de 81,84 euros HT, soit 97,88 euros TTC en 2009. Ce forfait est indexé en fonction de la variation de l'indice général Insee (sous-indice 4009 E) au cours des 12 derniers mois de l'année N - 1.

Directive « Marchés d'Instruments Financiers » (MIF)

Ciloger, qui a décidé d'appliquer les prescriptions de cette directive à ses SCPI sous gestion, place tout nouveau souscripteur, personne physique, sous le statut "client non professionnel".

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