



Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Dans un environnement économique difficile, le bilan des vos SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 reste, cette année encore, très positif.

Le niveau d'occupation financière des patrimoines est ainsi demeuré remarquable, pour s'établir ce dernier trimestre à plus de 98% pour ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 et à près de 97% pour ACTIPIERRE 3. De ce fait, les distributions de revenus sont comparables à celles de l'année précédente, pour des rendements annuels compris entre 5,89% et 6,76%. Sur le marché des parts, en dépit des effets négatifs que peut avoir la conjoncture sur les épargnants, les prix d'exécution, stables ou supérieurs à ceux du 31/12/2007, sont restés à des niveaux élevés.

Au niveau national, l'investissement en murs de commerce a connu en 2008 une chute spectaculaire, avec 700 M€ placés contre 5 milliards en 2007, du fait d'une diminution sensible des cessions par portefeuilles et des gros volumes de transactions en centres commerciaux. De fait, les rendements immobiliers offerts, qui ont augmenté de 0,5% à 1,5%, traduisent désormais l'atonie du marché.

Au cours de ces dernières années, l'effet richesse des ménages aura été mécaniquement nourri par la hausse des prix des logements, le dynamisme des marchés boursiers et le coût relativement faible du crédit. Agissant comme un soutien à la consommation, cet effet richesse, auquel s'est ajoutée l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), a contribué à une hausse des valeurs locatives dépassant celle des chiffres d'affaires des commerçants. L'application de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) est une réponse partielle et temporaire qui pourra soulager le taux d'effort immobilier des commerçants ; temporaire, car on peut légitimement supposer que l'ICC retrouvera les prochains trimestres une évolution entre 1,5% et 3% (inférieure à l'ILC).

Le contexte économique actuel pèse sur la confiance des ménages et leur consommation ; les derniers indicateurs de confiance ne laissent pas espérer d'éclaircie à court terme.

Les loyers commerciaux seront plus ou moins affectés selon leur typologie : ceux des centres commerciaux, qui comportent souvent une part variable sur le chiffre d'affaires, pourraient subir une correction de l'ordre de 10 à 15%. Ceux des commerces de centre ville, où l'offre est limitée, devraient rester stables. Seules les grandes enseignes, qui ont accepté des loyers très élevés pour pouvoir s'implanter dans les rues les plus prisées, supporteront difficilement la baisse de la consommation. Et ce, d'autant plus qu'elles se sont portées, en raison de leur format de vente, sur des surfaces hors normes pour du centre ville (> 500 m<sup>2</sup>). Enfin, les Parcs d'Activités Commerciales (PAC) ou "Retail Park" conserveront leurs niveaux de loyers dans la mesure où la fourchette des loyers est très étroite. Les "boîtes à vendre" qui ont été implantées hors des parcs structurés seront probablement les premières victimes de la raréfaction du consommateur. Vos SCPI sont peu concernées par ce type d'actifs.

ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 disposent d'atouts qui leur permettent d'affronter les turbulences économiques actuelles avec une meilleure résistance : des patrimoines investis en murs de commerces, qui d'une manière générale bénéficient d'un bon couple rendement / risque, des emplacements de qualité et des risques locatifs mutualisés.

Nous restons bien évidemment extrêmement vigilants sur les évolutions économiques et financières. A cet égard, il est utile de préciser que, conformément à leur stratégie d'investissement, la trésorerie disponible de vos SCPI 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. Grâce à cette politique prudente, les placements de vos SCPI ne sont donc pas exposés à des actifs dits "toxiques".

Toute l'équipe de CILOGER vous présente ses meilleurs vœux pour l'année 2009 qui, nous n'en doutons pas, sera encore une année favorable pour vos sociétés.

Laurent FLECHET – Président du Directoire de CILOGER

## ■ Fiscalité

### Prélèvements sociaux à la source sur les placements de trésorerie

Les prélèvements sur les revenus financiers réalisés au 4ème trimestre par votre SCPI sont les suivants :

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : 29% (18% d'impôt + 11% 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 (11%), uniquement sur les revenus financiers, au moment de leur versement. Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Les prélèvements sociaux sur les revenus de l'épargne et du capital sont passés de 11% à 12,1% depuis le premier janvier 2009. L'augmentation de 1,1% est consacrée au financement du Revenu de Solidarité Active (RSA).

Les revenus financiers du premier trimestre 2009, qui seront mis en distribution au mois d'avril 2009, seront donc soumis en fonction de votre option, soit à un prélèvement libératoire forfaitaire de 30,10% (18% d'impôt + 12,10% de prélèvements sociaux), soit à des prélèvements sociaux de 12,10%.

### Déclaration des revenus 2008

Ciloger vous adressera en avril 2009 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus de votre SCPI, perçus au titre de 2008 (n° 2044).

### 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 le dernier prix d'exécution connu au 31 décembre 2008, qui s'établit respectivement et par part à 440,00 euros pour ACTIPIERRE 1, 230,00 euros pour ACTIPIERRE 2 et 250,00 euros pour ACTIPIERRE 3.




## ■ 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 soient consultés en assemblée générale extraordinaire pour décider 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 et 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, c'est-à-dire qu'il court jusqu'au 15 mai 2012.

CILOGER vous communiquera toute l'information nécessaire, en liaison et en concertation avec vos Conseils de Surveillance, afin de vous permettre de prendre, le moment venu, votre décision en toute connaissance de cause.

## ■ Evolution du capital des SCPI




	Nombre d'associés	Capital nominal en euros	Capitalisation en euros <sup>(1)</sup>
 ACTI PIERRE 1	2 537	23 409 000	74 309 040
 ACTI PIERRE 2	3 266	45 810 000	76 164 000
 ACTI PIERRE 3	2 215	60 502 850	109 484 370

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

## ■ Revenus distribués

Les revenus distribués au titre du quatrième trimestre 2008 intègrent pour ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 un solde supplémentaire : soit respectivement 0,10 € et 0,42 € par part. Le revenu total distribué au titre de 2008 est donc identique à celui de 2007.

Pour ACTIPIERRE 3, compte tenu d'une provision de 400 K€ passée pour faire face à des travaux de réfection de toiture sur le site de La Chaussée Saint-Victor, le revenu du quatrième trimestre a été ramené au niveau de celui des deux premiers trimestres pour éviter une ponction équivalente dans le report à nouveau. Le revenu total distribué au titre de 2008 est ainsi en légère diminution de 1,2% par rapport à celui de 2007, mais offre toujours un rendement instantané significatif de 6,22%.

	Période	Montant de l'acompte en euros (avant PLF)	Montant de l'acompte en euros (après PLF) <sup>(1)</sup>	Acompte en euros après prélèvements sociaux
	<b>Rappel : Total 2007</b>	27,70	27,25	27,51
	1 <sup>er</sup> trimestre 2008	6,90	6,82	6,87
	2 <sup>ème</sup> trimestre 2008	6,90	6,86	6,88
	3 <sup>ème</sup> trimestre 2008	6,90	6,79	6,86
	4 <sup>ème</sup> trimestre 2008	7,00	6,93	6,97
	<b>Total 2008</b>	<b>27,70</b>	<b>27,40</b>	<b>27,58</b>
	<b>Rappel : Total 2007</b>	16,02	15,77	15,92
	1 <sup>er</sup> trimestre 2008	3,90	3,86	3,88
	2 <sup>ème</sup> trimestre 2008	3,90	3,89	3,89
	3 <sup>ème</sup> trimestre 2008	3,90	3,89	3,89
	4 <sup>ème</sup> trimestre 2008	4,32	4,31	4,32
	<b>Total 2008</b>	<b>16,02</b>	<b>15,95</b>	<b>15,98</b>
	<b>Rappel : Total 2007</b>	17,37	17,18	17,29
	1 <sup>er</sup> trimestre 2008	4,23	4,20	4,22
	2 <sup>ème</sup> trimestre 2008	4,23	4,21	4,22
	3 <sup>ème</sup> trimestre 2008	4,47	4,43	4,46
	4 <sup>ème</sup> trimestre 2008	4,23	4,20	4,22
	<b>Total 2008</b>	<b>17,16</b>	<b>17,04</b>	<b>17,12</b>

(1) Pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire (PLF) sur les revenus financiers au taux de 29%.  
Pour les autres associés, les prélèvements sociaux sur les revenus financiers sont de 11%.

Le revenu au titre du quatrième trimestre 2008 a été mis en paiement le 16 janvier 2009, pour une part sur les bases ci-dessus ; un avis de crédit est adressé à chaque associé avec le bulletin trimestriel. Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 15 et le 20 avril 2009.

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 ainsi 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 au cours du trimestre.

Les prélèvements sociaux et libératoires sont ainsi calculés au quatrième trimestre 2008 sur des montants fiscalement imposables, respectivement de 0,25 euros, de 0,02 euros et de 0,10 euros par part pour ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3.

## ■ Gestion du patrimoine

Au cours du quatrième trimestre 2008, une relocation portant sur une boutique de 37 m<sup>2</sup> rue de l'Ouest (Paris 14<sup>e</sup>), vacante depuis janvier 2008, a été conclue sur ACTIPIERRE 1.

Les locaux de Saint-Germain-en-Laye (78) libérés en août 2008 par la société Biche de Bère suite à sa liquidation judiciaire ont également été reloués (y compris les réserves des 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages, vacantes depuis 1995) à une boutique de meubles et décoration.

Le bail consenti à la société Astéris à Boulogne-Billancourt (92) a été résilié au 31/12/2008 et les locaux reloués au 1<sup>er</sup> janvier 2009 avec un loyer en augmentation de 9%.

Sur ACTIPIERRE 2, les locaux de la rue Daguerre (Paris 14e) et de la rue Archereau (Paris 19e) ont été reloués. Exception faite des locaux de Maisons-Alfort (94), le patrimoine d'ACTIPIERRE 2 est ainsi intégralement loué au 31/12/2008.

En parallèle de l'activité locative, deux baux sur ACTIPIERRE 1 et deux baux sur ACTIPIERRE 3 ont été renouvelés.

Quatre cessions de fonds de commerce sans déspecialisation ont été régularisées, dont deux sur ACTIPIERRE 1, une sur ACTIPIERRE 2 et une sur ACTIPIERRE 3.

Une cession de droit au bail sans déspecialisation concernant ACTIPIERRE 3 a été régularisée.

## Mouvement locatifs du trimestre

### ACTIPIERRE 1

#### LIBÉRATIONS

Boulogne-Billancourt - B - 95 m<sup>2</sup>

#### RELOCATIONS

Paris 14<sup>e</sup> rue de l'Ouest - C - 37 m<sup>2</sup>

Saint-Germain-en-Laye - C - 180 m<sup>2</sup>

### ACTIPIERRE 2

#### LIBÉRATIONS

Néant

#### RELOCATIONS

Paris 14<sup>e</sup> rue Daguerre - C - 29 m<sup>2</sup>

Paris 19<sup>e</sup> rue Archereau - C - 91 m<sup>2</sup>

### ACTIPIERRE 3




#### LIBÉRATIONS

Néant

#### RELOCATIONS

Néant

## Occupation du patrimoine - Encaissements des loyers

	Taux d'occupation en loyers facturés en % (1)					Taux d'encaissement des loyers en % (2)			
	Taux 2007	1 <sup>er</sup> trim. 2008	2 <sup>e</sup> trim. 2008	3 <sup>e</sup> trim. 2008	4 <sup>e</sup> trim. 2008	1 <sup>er</sup> trim. 2008	2 <sup>e</sup> trim. 2008	3 <sup>e</sup> trim. 2008	3 <sup>e</sup> trim. 2008
 ACTIPIERRE 1	98,91	98,56	97,75	98,13	98,84	95,37	96,82	94,37	93,31
 ACTIPIERRE 2	98,23	98,93	99,29	98,83	99,59	92,69	94,38	93,96	97,83
 ACTIPIERRE 3	97,49	97,78	97,43	96,96	97,00	94,53	98,26	98,91	97,34

Ces pourcentages expriment le rapport entre les loyers facturés aux locataires et les loyers qui seraient facturés si la totalité des locaux étaient loués ; les locaux vacants sont pris en compte au loyer de marché (expertise ou mandat de location).

(1) Loyers facturés (du trimestre)  
loyers théoriques potentiels

(2) Loyers encaissés  
loyers facturés

Ces taux sont calculés par trimestre sur les bases suivantes :

- loyer du trimestre précédent,

- encaissement relatif à ces loyers reçus à la date d'arrêté.

## Acquisitions – Arbitrages et cessions au cours du trimestre

Aucune cession ou arbitrage n'est intervenu au cours du trimestre.

#### Pour ACTIPIERRE 1

Plusieurs dossiers d'investissements sont actuellement en cours d'étude pour investir les 1,2 M€ restant à placer, l'analyse du couple rendement/risque en étant un élément central.

#### Pour ACTIPIERRE 2

Après les deux investissements du premier semestre qui ont porté le sur-investissement à 2,1 M€, aucune opération n'a eu lieu ce trimestre. L'utilisation de la ligne de crédit autorisé par l'assemblée générale de février 2008 permet d'étudier dans des délais non contraignants des dossiers cohérents avec la politique d'investissement.

#### Pour ACTIPIERRE 3




A l'issue de la dernière acquisition du deuxième trimestre, le solde à investir est de 88 000 euros.

## ■ **Marché secondaire organisé du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2008**

Le resserrement des conditions de crédit aux particuliers et l'attentisme des investisseurs se sont plus particulièrement fait ressentir sur le marché secondaire à partir de l'automne. Les rapports ventes/achats se sont détériorés sous le double effet d'une raréfaction des acheteurs et d'une présence plus marquée des vendeurs.

Les derniers prix d'exécution sur le marché secondaire se sont cependant maintenus à des niveaux élevés pour s'établir en fin d'année à :

- 440,00 € pour ACTIPIERRE 1, en progression de + 3,34% par rapport à fin 2007
- 240,00 € pour ACTIPIERRE 2, stable (- 0,05%) par rapport à fin 2007
- 250,01 € pour ACTIPIERRE 3, en progression de + 8,70% par rapport à fin 2007.

	Moyenne trimestrielle pondérée (acheteur)	Période	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution en € (revenant au vendeur) (1)	Prix acheteur en €
	490,11	Janvier	29	434,85	479,99
		Février	73	434,94	480,10
		Mars	116	452,00	498,93
	513,55	Avril	86	472,00	521,00
		Mai	147	457,00	504,45
		Juin	133	470,00	518,80
	513,47	Juillet	77	469,28	518,00
		Août	145	464,00	512,17
		Septembre	124	464,00	512,17
	488,05	Octobre	42	449,00	495,62
		Novembre	134	440,00	485,68
		Décembre	-	-	-
	258,50	Janvier	307	232,83	257,00
		Février	233	235,00	259,40
		Mars	282	235,00	259,40
	259,40	Avril	724	235,00	259,40
		Mai	322	235,00	259,40
		Juin	170	235,00	259,40
	264,93	Juillet	617	240,00	264,92
		Août	100	240,00	264,92
		Septembre	111	240,08	265,00
	254,44	Octobre	149	233,00	257,19
		Novembre	249	230,00	253,88
		Décembre	486	230,00	253,88
	268,46	Janvier	73	238,00	262,71
		Février	138	243,70	269,01
		Mars	174	245,00	270,44
	271,51	Avril	746	245,00	270,44
		Mai	413	245,00	270,44
		Juin	356	249,13	275,00
	282,59	Juillet	116	254,57	281,00
		Août	60	255,48	282,00
		Septembre	50	260,01	287,00
	284,30	Octobre	189	258,19	285,00
		Novembre	534	258,19	285,00
		Décembre	61	250,00	275,96

(1) Le prix d'exécution correspond au montant net revenant au vendeur. Le prix d'acquisition est donc majoré des frais, soit 5% de droits d'enregistrement, et de la commission d'intervention de la Société de Gestion (4,50% HT soit 5,382% TTC).

## Parts inscrites à la vente au 31 décembre 2008

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres est de 576 (0,38% des parts) pour ACTIPIERRE 1, de 1 078 (0,36%) pour ACTIPIERRE 2 et de 414 (0,10%) pour ACTIPIERRE 3.

## Modalités pratiques

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.

### I. 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.**

Les ordres d'achat et de vente doivent mentionner le prix souhaité : à l'achat, le prix limite maximum tous frais compris ; 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. 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.

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).

La confrontation des ordres est effectuée sur le prix vendeur afin que la comparaison s'effectue sur des prix homogènes. Dès l'établissement du prix d'exécution, les ordres sont exécutés par CILOGER à ce seul prix. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

### II. Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés.

Pour les cessions directes comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier, actuellement de 131,81 euros TTC ; ce forfait est indexé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

## ■ Directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » (MIF)

CILOGER, qui a choisi 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 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° 03-35 du 28/10/2003 - ACTIPIERRE 3 : SCPI n° 03-11 du 24/06/2003.

CILOGER, Société de Gestion des SCPI ACTIPIERRE a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

Société de Gestion : CILOGER  
Responsable de l'information : M. Patrick LE MAIRE  
147 boulevard Haussmann - 75008 PARIS - Tél. : 01 56 88 92 93 - Fax : 01 56 88 92 22