



Des SCPI de murs de magasins

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

D'une manière générale, les SCPI ont été confrontées en 2008 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 ont démontré leur capacité de résistance par rapport aux autres types de placement :

- les marchés secondaires sont restés actifs avec une variation globale de + 9%, essentiellement imputable aux murs de magasins ;
- la capitalisation est demeuré 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 contexte national, les performances de vos SCPI, en termes de rendement, de valorisation du prix des parts et de taux de rendement interne sur le long terme sont restées nettement supérieures au marché.

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.

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. 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 vos SCPI de ne pas être affectées par des actifs "toxiques".

Les assemblées générales annuelles d'approbation des comptes de l'exercice 2008 se tiendront le mercredi 17 juin 2009 au siège social de vos SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 Paris. Elles débiteront à :

10h00 pour ACTIPIERRE 2 - 14h30 pour ACTIPIERRE 1 - 17h00 pour ACTIPIERRE 3

A cette occasion, il vous sera demandé de procéder au renouvellement du Conseil de Surveillance d'ACTIPIERRE 2, pour lequel chaque associé a reçu un appel à candidature personnalisé.

Ces assemblées générales seront des assemblées mixtes car une proposition de modification des dispositions statutaires vous sera également soumise. Elle a pour objectif d'apporter des précisions juridiques de forme aux dispositions que vous avez agréées l'an dernier, visant à confier la présidence des assemblées générales au Président ou au Vice-président du Conseil de Surveillance.

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des assemblées dans la mesure où vous répondez aux obligations définies par la loi, c'est-à-dire qu'il convient de détenir ensemble ou individuellement un nombre de parts correspondant au moins à : 2 082 parts pour ACTIPIERRE 1, 2 819 parts pour ACTIPIERRE 2, 3 305 parts pour ACTIPIERRE 3.

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. Si vous n'avez pas la possibilité d'assister à ces assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée fin mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions relatives à la gestion de vos SCPI.

Nous espérons vous retrouver nombreux à l'assemblée annuelle, qui est l'occasion d'engager le débat avec la société de gestion.

■ Fiscalité

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

Si le principe de cette consultation est clairement établi, les modalités pratiques font encore défaut, ce qui ne permet pas de délivrer à chaque associé une information complète pour l'éclairer dans son choix.

CIOLOGER vous communiquera toute l'information nécessaire lorsqu'elle sera disponible, 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 ⁽¹⁾
 ACTI PIERRE 1	2 538	23 409 000	71 604 000
 ACTI PIERRE 2	3 260	45 810 000	76 164 000
 ACTI PIERRE 3	2 218	60 502 850	111 483 940

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

■ Revenus distribués

Pour ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 les revenus distribués au titre du premier trimestre 2009 sont identiques aux distributions trimestrielles de l'année 2008, hors soldes supplémentaires relatifs aux résultats de l'année 2008. A périmètre constant, et dans un environnement difficile, les prochaines distributions sont anticipés sans changements. Pour ACTIPIERRE 3, la distribution a été abaissée de 4,23 € à 4,08 € par part, compte tenu de travaux de réfection engagés pour améliorer le patrimoine locatif. Les prochaines distributions sont également anticipées sans changements. Compte tenu des derniers prix du marché secondaire, les rendements instantanés offerts par les trois supports sont toujours significatifs, respectivement 5,90%, 6,14% et 5,81, très nettement supérieurs aux taux des emprunts d'Etat.

	Période	Montant de l'acompte en euros (avant PLF)	Montant de l'acompte en euros (après PLF) ⁽¹⁾	Acompte en euros après prélèvements sociaux
 ACTI PIERRE 1	Rappel : Total 2008	27,70	27,58	27,40
	1 ^{er} trimestre 2009	6,90	6,87	6,83
 ACTI PIERRE 2	Rappel : Total 2008	16,02	15,98	15,95
	1 ^{er} trimestre 2009	3,90	3,89	3,89
 ACTI PIERRE 3	Rappel : Total 2008	17,16	17,12	17,04
	1 ^{er} trimestre 2009	4,08	4,07	4,06

(1) Pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire (PLF) sur les revenus financiers au taux de 30,10%. Pour les autres associés, les prélèvements sociaux sur les revenus financiers sont de 12,10%.

Le revenu au titre du premier trimestre 2009 a été mis en paiement le 15 avril 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 juillet 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 premier trimestre 2009 sur des montants fiscalement imposables, respectivement de 0,24, de 0,04 et de 0,08 euros par part pour ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3.

■ Gestion du patrimoine

Au cours du 1^{er} trimestre 2009, deux relocations ont été conclues sur ACTIPIERRE 1. L'une porte sur une boutique de 70 m² à La Garenne-Colombes (Place de la Liberté – 92) et l'autre sur une boutique de 50 m² à Paris (rue du Château Landon – 75010) libérée en janvier 2009 suite à la liquidation judiciaire du locataire précédent.

Deux cessions de droit au bail ont été régularisées sur les boutiques du Kremlin-Bicêtre (94) et de la rue Monge (75005). Elles ont permis de percevoir des indemnités respectives de 10 000 euros et 6 270 euros HT. Parallèlement quatre cessions de fonds de commerce se sont réalisées.

Enfin, les locaux sis 71 avenue Victor Hugo (75016) ont été libérés le 23 mars 2009 suite à l'expulsion du locataire.

Sur ACTIPIERRE 2, les locaux sis à Villejuif (rue Jean Jaurès – 94) ont été libérés au 1^{er} janvier 2009 suite à l'expulsion du locataire. Une cession de fonds de commerce s'est réalisée.

Sur ACTIPIERRE 3, un renouvellement de bail a été signé pour la boutique rue du Rendez-vous (75012). Une cession de droit au bail a été régularisée sur le local de la rue Lepic (75018), et a donné lieu à la perception d'une indemnité de 25 000 euros HT. Parallèlement deux cessions de fonds de commerce se sont réalisées. Les locaux sis rue de Cléry (75002), rue de Belleville (75019) et à Sèvres (avenue de l'Europe – 92) ont été libérés suite à l'expulsion des locataires. Des recherches actives sont en cours pour trouver de nouveaux locataires dans les meilleurs délais.

Mouvement locatifs du trimestre

ACTIPIERRE 1

■ LIBÉRATIONS

Paris 16^e - 71 avenue Victor Hugo - C - 135 m²

■ RELOCATIONS

Paris 10^e - 10 rue Château-Landon - C - 50 m²
La Garenne-Colombes - C - 70 m²

ACTIPIERRE 2

■ LIBÉRATIONS

Villejuif - C - 165 m²

■ RELOCATIONS

Néant

ACTIPIERRE 3




■ LIBÉRATIONS

Paris 2^e - 39 rue de Cléry - C - 70 m²
Paris 10^e - 107 rue de Belleville - C - 76 m²
Sèvres - C - 61 m²

■ RELOCATIONS

Néant

Occupation du patrimoine - Encaissements des loyers

	Taux d'occupation en loyers facturés en % (1)		Taux d'encaissement des loyers en % (2)
	Taux moyen 2008	1 ^{er} trimestre 2009	1 ^{er} trimestre 2009
 ACTI PIERRE 1	98,32	99,01	94,08
 ACTI PIERRE 2	99,17	99,44	95,94
 ACTI PIERRE 3	97,29	96,90	95,32

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

Aucun investissement 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




La vente aux locataires du local commercial sis à Carrières-sous-Poissy (78), qui devait intervenir en 2008 dans le cadre d'une option d'achat attachée au bail, s'est concrétisée le 25 mars. Le prix payé par l'acquéreur s'établit à 286 707 € hors droits.

A l'issue de cette cession, le solde à investir est de 386 000 €.

■ Marché secondaire organisé du 1^{er} janvier au 31 mars 2009

Les rapports ventes/achats restent élevés, marqués par l'attentisme des investisseurs. En fin de trimestre, le marché secondaire résiste cependant au climat morose :

- tant au niveau des parts en attente de vente : respectivement 0,28%, 0,20% et 0,03% pour ACTIPIERRE 1, 2 et 3 ;
- qu'au niveau des prix d'exécution :
 - 423,98 € pour ACTIPIERRE 1, en diminution de - **3,6%** par rapport à fin 2008
 - 230,00 € pour ACTIPIERRE 2, **stable** par rapport à fin 2008
 - 254,57 € pour ACTIPIERRE 3, en progression de + **1,8%** par rapport à fin 2008.

	Moyenne trimestrielle pondérée (acheteur)	Période	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution en € (revenant au vendeur) (1)	Prix acheteur en €
	477,74	Janvier	20	423,98	468,00
		Février	234	435,00	480,16
		Mars	38	423,98	468,00
	253,88	Janvier	33	230,00	253,88
		Février	443	230,00	253,88
		Mars	647	230,00	253,88
	276,77	Janvier	50	249,13	275,00
		Février	375	248,00	273,75
		Mars	289	254,57	281,00

(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 mars 2009

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres est de 433 (0,28% des parts) pour ACTIPIERRE 1, de 602 (0,20%) pour ACTIPIERRE 2 et de 134 (0,03%) 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 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 1er 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 politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet www.ciloger.fr.



Suresnes (92) - 3, rue du Mont-Valérien
Acquisition réalisée en 2008 par ACTIPIERRE 2

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