



## ■ Marché secondaire organisé du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2008

La tendance générale observée le premier semestre s'est poursuivie durant l'été. Même si les acheteurs ont un peu relâché la pression qu'ils exerçaient depuis quelques mois, les prix d'exécution sur le marché secondaire, dans des volumes d'échanges plus faibles, se sont maintenus aux niveaux les plus hauts pour s'établir au 30 septembre à :

- 464,00 € pour ACTIPIERRE 1, en progression de **+ 8,97%** par rapport à fin 2007
- 240,08 € pour ACTIPIERRE 2, en progression de **+ 4,30%** par rapport à fin 2007
- 260,01 € pour ACTIPIERRE 3, en progression de **+ 13%** 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	484,10
		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
	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
	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
	252,85	Juillet	116	254,57	281,00
		Août	60	255,48	282,00
		Septembre	50	260,01	287,00

(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 30 septembre 2008

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres est de 356 pour ACTIPIERRE 1, 458 (dont 56 depuis plus d'un an) pour ACTIPIERRE 2, et aucune 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 128,85 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 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.



Des SCPI de murs de magasins

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Avec des taux d'occupation qui se maintiennent à des niveaux très élevés, des loyers qui progressent et donc des résultats annuels qui devraient encore progresser cette année, vos SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 continuent de performer, dans un environnement financier plus que difficile.

La crise financière initiée en 2007 par le phénomène du "subprime" a trouvé une nouvelle ampleur au cours de l'été, entraînant une crise financière majeure. Cette crise qui est avant tout financière va avoir des répercussions sur de nombreux secteurs de l'économie.

Vos SCPI qui sont investies en commerce, et majoritairement en commerce de pied d'immeuble, présentent de nombreux atouts leur permettant d'appréhender cette période.

En effet, les SCPI de murs commerciaux, et notamment de commerce pied d'immeuble, sont considérées comme présentant une meilleure résistance aux turbulences économiques, car elles disposent d'un bon couple rendement / risque. Cette résistance doit cependant être corrélée à l'évolution de la consommation des ménages qui peut avoir des répercussions sur les chiffres d'affaires des commerçants et donc sur leur capacité à s'acquitter de leur loyer. Il convient néanmoins de rappeler que sur les 60 dernières années, seule l'année 1993 a connu une croissance négative de la consommation des ménages.

De plus, la politique d'investissement et de gestion locative menée par CILOGER (et précédemment ACTIGESTION) a toujours été de privilégier la sécurité patrimoniale et la récurrence des revenus, et non le rendement à court terme certes attractif mais souvent porteur d'un risque plus élevé.

Le patrimoine commercial de vos SCPI est composé d'emplacements de qualité, à la chalandise avérée qui favorise les relocations, occupés par des locataires de premier plan ou au fonds de commerce bien établi. Cela se traduit par des taux d'occupations qui oscillent de manière habituelle à des niveaux élevés compris entre 97% et 99%.

Nous restons bien évidemment extrêmement vigilants sur les évolutions économiques, nous permettant ainsi, en liaison avec vos Conseils de Surveillance, d'adapter notre politique de gestion aux évolutions du marché.

En France, les derniers chiffres publiés indiquent que les dépenses des ménages de biens manufacturés ont subi une correction de 0,4% en juillet dernier et de 0,35% en août. Sur les deux mois d'été, seules les dépenses liées à l'alimentaire spécialisé évoluent favorablement. L'équipement de la maison s'est maintenu en juillet mais s'est réduit en août. Sur une période s'étendant de janvier à août 2008, la situation des commerces de pied d'immeuble est stable et les moyennes surfaces performant très légèrement (+ 0,5%).

Le marché locatif se maintient, malgré un contexte économique qui pèse sur la consommation, la confiance et l'investissement. La rareté des surfaces disponibles sur les emplacements les plus prisés devrait contribuer au maintien des valeurs locatives de ces biens.

Nous avons souhaité par ailleurs renforcer la communication en améliorant la qualité de l'information qui vous est délivrée. Dans cette optique, nous venons de mettre en ligne un site internet ([www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)) complètement renouvelé, où chaque associé peut trouver les informations les plus récentes sur l'évolution de ses SCPI ainsi que sur son patrimoine personnel (voir ci-après).

Plus que jamais, l'ensemble des collaborateurs de CILOGER reste mobilisé pour maintenir et améliorer encore la performance de vos SCPI.

Laurent FLECHET – Président du Directoire de CILOGER

## ■ [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Le nouveau site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr) a été récemment mis en ligne. Si vous pouvez y retrouver toutes les rubriques qui figuraient auparavant (carnet d'ordres du marché secondaire mis à jour quotidiennement par exemple), les informations disponibles ont été enrichies qualitativement et quantitativement.

La partie réservée aux associés a ainsi été complètement renouvelée dans son ergonomie et complétée dans son contenu. Les associés peuvent y trouver leurs informations administratives, fiscales et patrimoniale les plus récentes. Par ailleurs, de nouvelles fonctionnalités, telles que l'accès à l'historique de mouvements de parts ou l'état des nantissements, ont été ajoutées.

L'accès à cette partie étant crypté, il faut pour y accéder en faire la demande auprès de CILOGER, qui vous fera parvenir vos codes d'accès dans les plus brefs délais. Si vous étiez déjà en possession de ces codes d'accès, ces derniers demeurent valables et vous pouvez d'ores et déjà vous connecter à cette partie sécurisée.

## ■ Fiscalité

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, les prélèvements sur les revenus financiers versés 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 pourra 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.




## ■ 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 SPICAV : 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	2 530	23 409 000	78 362 010
 ACTI PIERRE 2	3 260	45 810 000	79 500 000
 ACTI PIERRE 3	2 208	60 502 850	113 864 380

(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 troisième trimestre 2008 sont identiques à ceux des deux premiers trimestres de l'exercice.

Le revenu distribué par ACTIPIERRE 3 a été porté à 4,47 euros par part, en augmentation de 5,6% par rapport aux deux premiers trimestres.

	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
	<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
	<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

(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 troisième trimestre 2008 a été mis en paiement le 15 octobre 2008, 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 janvier 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 troisième trimestre 2008 sur des montants fiscalement imposables, de respectivement 0,37 euros par part, 0,05 euros par part et 0,13 euros par part pour ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3.

## Gestion du patrimoine

Au cours du troisième trimestre 2008, deux relocations ont été conclues sur ACTIPIERRE 1, portant sur les 443 m<sup>2</sup> d'entrepôt et bureaux à Trappes et sur les bureaux de Boulogne-Billancourt reloués au lendemain du congé donné par l'ancien locataire.

En parallèle de cette recherche de nouveaux locataires, un bail a été renouvelé sur ACTIPIERRE 1 ainsi que sur ACTIPIERRE 2, et deux sur ACTIPIERRE 3.

Une cession de droit au bail concernant ACTIPIERRE 1 a été régularisée, moyennant une augmentation du loyer de 10% et l'obtention de 35 000 euros au titre d'indemnité de déspecialisation plénière.

### Mouvements locatifs du trimestre

#### ACTIPIERRE 1

##### LIBÉRATIONS

Saint-Germain en Laye - C - 70 m<sup>2</sup>  
Boulogne-Billancourt - B - 105 m<sup>2</sup>

##### RELOCATIONS

Trappes - B A - 443 m<sup>2</sup>  
Boulogne-Billancourt - B - 105 m<sup>2</sup>

## ACTIPIERRE 2

■ LIBÉRATIONS  
Néant




■ RELOCATIONS  
Néant

## ACTIPIERRE 3

■ LIBÉRATIONS  
Paris 15<sup>e</sup> - C - 140 m<sup>2</sup>

■ RELOCATIONS  
Néant C - 39 m<sup>2</sup>

## 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> trimestre 2008	2 <sup>e</sup> trimestre 2008	3 <sup>e</sup> trimestre 2008	1 <sup>er</sup> trimestre 2008	2 <sup>e</sup> trimestre 2008	3 <sup>e</sup> trimestre 2008
 ACTI PIERRE 1	98,91	98,56	97,75	98,13	95,37	96,82	94,37
 ACTI PIERRE 2	98,23	98,93	99,29	98,83	92,69	94,38	93,96
 ACTI PIERRE 3	97,49	97,78	97,43	96,96	94,53	98,26	98,91

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'arrêt.

## 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 autorisée par l'assemblée générale de février 2008 permet d'étudier dans des délais non contraignants des dossiers cohérents avec la politique d'investissement.

La promesse de vente d'un local commercial dans un immeuble en copropriété à Maisons-Alfort (94700), au 133 de l'avenue Jean Jaurès, évoquée dans le précédent bulletin trimestriel n'a pu aboutir en juillet pour des raisons techniques liées au passage d'une gaine d'extraction. De nouvelles négociations sont en cours.

## ■ Pour ACTIPIERRE 3

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