

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Les SCPI ont profité en 2007 du dynamisme du marché de l'immobilier et ont montré qu'elles intéressent toujours les épargnants :

- la demande sur le marché primaire (augmentations de capital) à 1,38 Md€ est en progression de 25 %. Si la plus grande partie des souscriptions (65 %) va vers les SCPI classiques diversifiées (bureaux, commerces), l'augmentation de la collecte sur les SCPI de murs de magasins est de 35 %, à 177 M€
- les marchés secondaires demeurent actifs avec une variation globale de + 16 %
- la capitalisation bondit de 14 % à 17,23 Mds €.

Résultat, les performances 2007 enregistrent globalement une croissance des prix des parts et un rendement moyen en légère baisse, à 6 %.

Pour le marché des commerces, les performances des centres commerciaux tout comme l'augmentation de l'indice Insee du Coût de la Construction ont participé à l'augmentation des loyers. Certains acteurs envisagent des implantations en parc d'activités commerciales aux coûts plus attractifs. Les loyers sont restés stables dans les rues commerçantes de centre-ville où les enseignes internationales de prêt à porter et de luxe restent prépondérantes.

La consommation des ménages a continué de croître en 2007 mais aujourd'hui, le retour de l'inflation risque de peser sur le pouvoir d'achat et de contribuer au pessimisme ambiant.

Les volumes investis en surfaces commerciales augmentent chaque année depuis plus de 10 ans et ils ont augmenté de 160 % en 2007 pour atteindre 5 Md€. Après de très grandes transactions en province, il semble que les rendements dans les localisations les plus recherchées aient atteint un plancher à 4,75 %.

Vous avez été convoqués en assemblée générale extraordinaire le 18 février dernier, à l'effet de délibérer sur la désignation de CILOGER en tant que société de gestion de votre SCPI, en lieu et place d'ACTIGESTION sa filiale absorbée. Grâce à votre mobilisation, le quorum a pu être atteint en première convocation avec une participation de 52,49% pour ACTIPIERRE 1, 53,23 % pour ACTIPIERRE 2 et 54,08 % pour ACTIPIERRE 3. Toutes les résolutions présentées ont été très largement agréées à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. La nomination de CILOGER en tant que gérant a ainsi été approuvée à 92,16 %, 95,53 %, 98,19 % respectivement pour ACTIPIERRE 1, 2 et 3. Par ailleurs, pour ce qui concerne spécifiquement ACTIPIERRE 2, une autorisation de recours à l'emprunt pour un montant maximum de 7 M€ a été approuvée à 93,68 %. Cette possibilité a été utilisée en partie et a permis de saisir l'opportunité d'acquérir un restaurant sur un emplacement de premier plan à Paris (Porte Maillot).

Les équipes d'ACTIGESTION et de CILOGER vous remercient pour votre participation à ce vote et pour l'expression de votre confiance dans la société de gestion de votre SCPI.

Laurent FLECHET – Président du Directoire de CILOGER



Dernier investissement  
d'ACTIPIERRE 2.

95, boulevard Gouvion Saint-Cyr  
75017 Paris.

## ■ Assemblées générales

Les assemblées générales annuelles d'approbation des comptes de l'exercice 2007 se tiendront le vendredi 6 juin 2008 au siège social de vos SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. Elles débuteront à :

- 10 H 00 pour ACTIPIERRE 2
- 14 H 00 pour ACTIPIERRE 1
- 16 H 30 pour ACTIPIERRE 3

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

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 répondrez 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 cinq jours à compter de cette réception.

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

Bien que leurs spécificités les écartent d'un grand nombre des dispositions de la directive européenne du 30 avril 2004 relative aux marchés d'instruments financiers (MIF), qui vient d'être transposée en droit français, les interprétations récentes tendent à intégrer les parts de SCPI dans le champ d'application de ce texte.

Cette directive vise notamment à normaliser les relations commerciales entre les établissements qui fournissent des services d'investissement et leurs clients. Ces derniers doivent désormais être classés en trois catégories homogènes (non professionnels, professionnels, « contrepartie éligibles »). Parmi les critères de répartition figure le degré de connaissance et d'expérience des produits et des marchés financiers.

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés des SCPI ACTIPIERRE en statut « client non professionnel », lequel permet, d'une manière générale, aux souscripteurs de bénéficier de la procédure d'information la plus complète.

## ■ Fiscalité

### Déclaration des revenus 2007

CILOGER vous a adressé mi-avril 2008 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus perçus au titre de 2007 (n° 2044 et 2042).

Vous recevrez entre le 24 avril et le 15 mai 2008 votre déclaration papier préremplie, dont la date limite de dépôt est fixée au vendredi 30 mai 2008. Si vous choisissez de déclarer sur internet, la date limite de déclaration est reportée entre le 11 juin et le 24 juin en fonction de votre zone de vacances scolaires.

### 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 2008.

La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est le prix d'exécution au 31 décembre 2007, qui s'établit à 425,79 euros par part pour ACTIPIERRE 1, à 230,11 euros par part pour ACTIPIERRE 2, et 230,00 euros par part pour ACTIPIERRE 3.

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

La loi de finances pour 2008 a porté de 16 % à 18 % le taux du prélèvement libératoire, les prélèvements sociaux restant inchangés à 11 %. 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 procédera 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 SPPICAV : 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, 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

	N° de bulletin	Nombre d'associés	Capital nominal en euros	Capitalisation en euros <sup>(1)</sup>
 <b>ACTI PIERRE 1</b>	109	2 521	23 409 000	76 336 290
 <b>ACTI PIERRE 2</b>	86	3 260	45 810 000	77 820 000
 <b>ACTI PIERRE 3</b>	69	2 188	60 502 850	107 294 366

(1) Nombre de parts x dernier prix acheteur du marché secondaire organisé.

## ■ Revenus distribués

Les revenus distribués au titre du premier trimestre 2008 sont identiques à ceux du quatrième trimestre 2007, hors solde supplémentaire relatif aux résultats de l'année 2007. Ils sont néanmoins en progression respective de 5,5 %, 4,0 % et 9,3 % par rapport aux revenus versés au premier trimestre 2007.

	Période	Acompte en euros (avant PLF)	Acompte en euros (après PLF) <sup>(1)</sup>	Acompte en euros après prélèvements sociaux
 <b>ACTI PIERRE 1</b>	<b>Rappel : Total 2007</b>	27,70	27,25	27,51
	<b>1<sup>er</sup> trimestre 2008</b>	6,90	6,82	6,87
 <b>ACTI PIERRE 2</b>	<b>Rappel : Total 2007</b>	16,02	15,77	15,92
	<b>1<sup>er</sup> trimestre 2008</b>	3,90	3,86	3,88
 <b>ACTI PIERRE 3</b>	<b>Rappel : Total 2007</b>	17,37	17,18	17,29
	<b>1<sup>er</sup> trimestre 2008</b>	4,23	4,20	4,22

(1) Pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire (PLF) sur les revenus financiers au taux fixé à 29 %.

Le revenu au titre du premier trimestre 2008 a été mis en paiement pour une part le 17 avril 2008 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 2008.

## ■ Gestion du patrimoine

Au cours du premier trimestre 2008, quatre relocations ont été conclues à de très bonnes conditions, l'une étant assortie d'un droit d'entrée de 68 900 euros. Par ailleurs, trois baux ont été renouvelés sur ACTIPIERRE 1 et un sur ACTIPIERRE 3. Deux cessions de droit au bail concernant ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 ont également été régularisées.

## Mouvements locatifs du trimestre

## ACTIPIERRE 1

## ■ LIBÉRATIONS

- Paris 14<sup>e</sup> : C - 45 m<sup>2</sup>

## ■ RELOCATIONS

Néant

## ACTIPIERRE 2

## ■ LIBÉRATIONS

- Paris 14<sup>e</sup> : C - 29 m<sup>2</sup>- Paris 3<sup>e</sup> : C - 57 m<sup>2</sup>

## ■ RELOCATIONS

- Paris 3<sup>e</sup> : C - 57 m<sup>2</sup>

## ACTIPIERRE 3




## ■ LIBÉRATIONS

Néant

## ■ RELOCATIONS

- Paris 15<sup>e</sup> : C - 52 m<sup>2</sup>- Paris 2<sup>e</sup> : C - 56 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 moyen 2007	1 <sup>er</sup> trimestre 2008	1 <sup>er</sup> trimestre 2008
 ACTI PIERRE 1	98,91	99,13	95,37
 ACTI PIERRE 2	98,23	98,55	92,69
 ACTI PIERRE 3	97,49	97,75	94,53

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

## • Pour ACTIPIERRE 1

Le 18 mars 2008, la livraison des trois locaux commerciaux acquis en VEFA pour 1 055 234 € HT le 14 mars 2006 et situés à La Garenne-Colombes (Hauts de Seine), 5/7 place de la Liberté, a été réalisée. Des actions ont été engagées pour commercialiser les deux locaux libres, le troisième étant déjà loué à un boulanger.

## • Pour ACTIPIERRE 2

Le 26 février 2008, un local commercial loué au restaurant Léon de Bruxelles situé à Paris 17<sup>e</sup>, Porte Maillot (95, boulevard Gouvion Saint-Cyr) a été acquis (voir photo en première page).




Le prix tous frais inclus est de 4 267 241 euros. L'investissement procure un rendement net de 5,8 % et bénéficie d'un bail d'une durée ferme de 9 ans.

Aucune cession n'est intervenue au cours du trimestre, Toutefois est engagé, l'arbitrage d'un local commercial, dont ACTIPIERRE 2 est propriétaire. Vacant depuis plusieurs années, il est situé dans un immeuble en copropriété à Maisons-Alfort (94700) au 133 avenue Jean Jaurès.

## ■ Marché secondaire organisé du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2008

La tendance générale observée en 2007 s'est prolongée sur le premier trimestre 2008. Dans un marché où il y a globalement deux fois plus de parts à l'achat qu'à la vente, les prix d'exécution sur le marché secondaire ont atteint des nouveaux plus hauts historiques à :

- 452,00 € pour ACTIPIERRE 1, en progression de + 6,16 % par rapport à fin 2007
- 235,00 € pour ACTIPIERRE 2, en progression de + 2,13 % par rapport à fin 2007
- 245,00 € pour ACTIPIERRE 3, en progression de + 6,52 % par rapport à fin 2007.

	Moyenne trimestrielle (acheteur)	Période	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution en € (revenant au vendeur) (1)	Prix acheteur en €
 ACTI PIERRE 1	490,11	Janvier Février Mars	29 73 116	434,85 434,94 452,00	479,99 480,10 498,93
 ACTI PIERRE 2	258,50	Janvier Février Mars	307 233 282	232,83 235,00 235,00	257,00 259,40 259,40
 ACTI PIERRE 3	268,46	Janvier Février Mars	73 138 174	238,00 243,70 245,00	262,71 269,01 270,44

(1) Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acheteur est le prix d'exécution 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 2008

347 parts sont inscrites à la vente sur ACTIPIERRE 2 (dont 56 parts depuis plus d'un an) et 45 parts sont inscrites depuis moins d'un an sur ACTIPIERRE 3. ACTIPIERRE 1 n'enregistre aucune part à la vente.

### 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 notre site internet : [www.actigestion.fr](http://www.actigestion.fr) (dans l'attente de la refonte globale du site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)) ou directement auprès des services de CILOGER.**

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 nous 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).

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