



SCPI
DE MURS
DE MAGASINS

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

DIRECTOIRE

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Robert WILKINSON
Vice-président : Monsieur Raphaël BRAULT
Membres du Conseil :
Madame Mireille CHETIOUI
Monsieur Serge BATAILLIE

SCPI ACTIPIERRE 1

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Frédéric BODART
Vice-président : Monsieur Olivier ASTY
Secrétaire : Monsieur Jean-Marie COURTIAL
Membres du Conseil :
Monsieur Henri BART
Monsieur Stéphane GLAVINAZ
Monsieur Louis REYNAL de SAINT-MICHEL
Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS
Monsieur Christian RADIX
Monsieur Pascal VETU

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Monsieur Fabrice BRICKER
Suppléant : Monsieur Yves NICOLAS

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1
Les données essentielles page 3
Le patrimoine immobilier page 4
Les résultats et la distribution page 8
Le marché des parts page 9

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 11
L'annexe aux comptes annuels page 14

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 21

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 23

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 24
Le rapport spécial page 25



ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE 1, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2016.

- L'économie française s'est maintenue en 2016 avec une croissance du PIB à 1,1%, inférieure aux prévisions mais positive malgré un contexte difficile. Des taux d'intérêts au plus bas, une parité euro-dollar favorable et un prix faible du pétrole n'ont fait que compenser une situation économique et financière internationale tendue. Les moteurs internes de la croissance que sont la consommation, les investissements et les gains de compétitivité, n'ont pas fait décoller la reprise comme attendu.

Le taux de chômage annuel est en baisse relative par rapport à 2015, à 9,7% pour la France entière et 8,5% pour l'Île-de-France mais sans preuves d'une inversion à venir rapidement.

Une légère remontée des prix à la consommation (+ 0,6% sur un an en décembre), très impactés par les prix de l'énergie (+ 4,3%), n'a pas empêché le retour en positif de la consommation des ménages (+ 0,4%). Les secteurs équipement de la maison et hygiène-santé-beauté sont à l'équilibre, la culture et les loisirs en légère augmentation. A contrario, le textile-habillement est en baisse de 1,6% en volumes des ventes par rapport à 2015, mais la limitation de cette baisse par rapport aux périodes précédentes, les nouvelles implantations de grandes marques internationales, et les achats en ligne (particulièrement sur mobile) laissent espérer un retour à la stabilité.

En 2016, les attentats et les mouvements sociaux ont affecté le moral des ménages. Ce dernier est remonté de 5 points environ depuis l'été 2016, et avec près de 83 millions de touristes (85 millions en 2015), la France reste une fois encore la première destination mondiale.

- Concernant les commerces, le marché de l'investissement se rétracte à 4,9 Mds€ (5,4 Mds€ en 2015), en raison d'un manque de produits offerts à la vente. Ainsi, les volumes vendus en centres commerciaux ne portent que sur 1 Md€, avec très peu d'arbitrages des grandes foncières, le centre-ville représente 2,5 Mds€ et la périphérie 1,4 Md€.

La valeur locative des meilleurs actifs (prime) à Paris comme en province est stable ou en hausse, avec une

forte demande des acteurs de la beauté et de la restauration. Pour 2016, les Champs-Élysées restent ainsi le premier emplacement commercial en termes de coûts au mètre carré en Europe, et le troisième dans le monde.

D'une manière générale, la raréfaction de biens de qualité disponibles et la compétition entre les acheteurs compressent encore les taux à l'investissement et allongent les délais de négociation.

Les taux de rendements prime des pieds d'immeuble sont en baisse au dernier trimestre à 2,25% à Paris mais toujours à plus de 4% à Marseille, Bordeaux, Lille et Toulouse.

Dans les centres-villes, les opérations de restructuration des surfaces existantes et de réhabilitation des rues commerçantes se poursuivent et permettent à la fois une légère amélioration des valeurs locatives, notamment à Lyon (+ 4,2%), et Bordeaux (+ 9,1%), et un renouvellement de l'offre.

Le marché des centres commerciaux réalise une bonne année avec 92% des surfaces projetées livrées dans l'année, soit 361 000 m² supplémentaires, dont 86% en province et 14% à Paris, pour des valeurs locatives et des taux primes en légère baisse à 4,2%.

Les parcs d'activités commerciales suivent une évolution similaire, avec un taux à 5%.

- Avec une collecte nette de 5,6 Mds€ en 2016, en progression de 30% par rapport à l'année 2015, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, cette montée en puissance confirme leur attractivité remarquable et leur dynamisme.

La progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,63%, favorable par rapport aux placements à capital garanti. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 5,3 Mds€ (+ 31% par rapport à 2015). A noter que les SCPI à dominante bureaux représentent à elles seules 3,1 Mds€.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 43,5 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.





ÉDITORIAL

Il faut également souligner la même tendance pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2016, soit une hausse de 66% par rapport à 2015, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 9 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse les 50 Mds€, ce qui place la France au second rang européen, derrière l'Allemagne.

- Dans un environnement de taux extrêmement bas, 2016 constitue, une nouvelle fois, un bon millésime pour ACTIPIERRE 1. Elle a continué à produire de bons résultats en matière de valorisation du patrimoine, d'occupation, de résultat et de distribution de revenus. Votre SCPI a d'ailleurs été distinguée en avril 2017 par les magazines *Mieux Vivre Votre Argent* et *Gestion de Fortune*, en recevant le « Grand Prix 2017 des SCPI de commerces à capital fixe » et la « Victoire de la Pierre-Papier 2017 de la meilleure SCPI à capital fixe ».

- A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé substantiellement de 6,09%. Depuis la fin de l'année 2011, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de près de 18%. Au 31 décembre 2016, sa valorisation globale hors droits est supérieure de 139% à son prix de revient.
- A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 1 présente un surinvestissement de l'ordre de 2,2 M€, pour un plafond maximal autorisé par l'assemblée générale de 6 M€. La cession d'actifs non stratégiques a été poursuivie avec la vente d'un actif présentant une plus-value nette de 4,08 M€. Parallèlement, un local commercial au cœur d'une zone en plein développement a été acquis pour un montant de 3,13 M€, et deux promesses d'achat d'un montant global de 2,25 M€ ont été signées pour deux boutiques parisiennes en pied d'immeuble.
- Le taux d'occupation financier a conservé un niveau très élevé, atteignant 99,23% au quatrième trimestre 2016, en progression d'une année à l'autre (98,12% au 31 décembre 2015).

- Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a confirmé en 2016 la tendance de l'année précédente, en progressant de 3% dans des volumes de transactions en forte hausse (+ 56%). Le nombre de parts en attente de vente reste faible, à 0,23% de la capitalisation.

En matière de prix moyen annuel, il enregistre également une progression sensible de 3,5%. Sur cinq ans et dix ans, ce prix moyen est ainsi en augmentations respectives de 12% et 45%.

- Le montant distribué en 2016 s'élève à 29,50 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 2,50 € liée au résultat de l'année. Les réserves (report à nouveau) restent stables et significatives : elles représentent 5,6 mois de distribution.
- Le taux de distribution pour 2016 (distribution 2016/prix acheteur moyen 2016) s'élève à 5,15%, encore attractif dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur au taux national des SCPI de commerces (4,77%).
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 1, s'établissent à 8,52% sur dix ans et 14,05% sur quinze ans, également remarquables par rapport aux autres typologies courantes de placements. En effet, parmi les principales classes d'actifs, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, sur 10 ans aucune n'offre une performance supérieure, et sur 15 ans, seules les Foncières cotées la dépassent.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2016

CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1981
- Capital fermé depuis :	1986
- Terme statutaire :	2033
- Nombre d'associés :	2 600
- Nombre de parts :	153 000
- Capital social :	23 409 000 €
- Capitaux propres :	36 534 030 €
- Capitaux collectés :	34 047 654 €
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	520,00 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	87 834 240 €
- Parts en attente de vente :	349 (0,23% des parts)
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	2 849 parts pour 1 630 934 €

PATRIMOINE

- Nombre d'immeubles :	69
- Nombre de baux :	127
- Surface :	18 888 m ²
- Taux moyen annuel d'occupation financier :	99,06%

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2016 :	6 223 553 €
- dont loyers :	5 334 945 €
- Résultat de l'exercice :	4 516 116 € soit 29,52 € par part
- Revenu distribué :	4 513 500 € soit 29,50 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

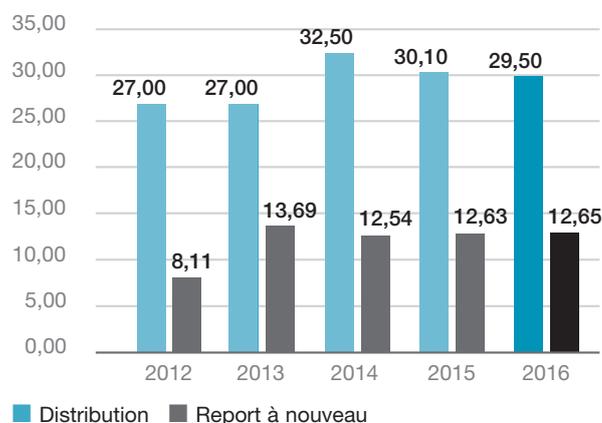
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2011-2016) :	7,15%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2006-2016) :	8,52%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2001-2016) :	14,05%
- Taux de rentabilité interne 20 ans (1996-2016) :	11,10%
- Taux de distribution/valeur de marché 2016 :	5,15%
- Variation du prix acquéreur moyen 2016 :	3,49%

VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	36 534 030	238,78
Valeur vénale / expertise	87 961 000	574,91
Valeur de réalisation	89 033 184	581,92
Valeur de reconstitution	106 194 648	694,08

REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



Les revenus distribués en 2015 intègrent une distribution de 4,00 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles.

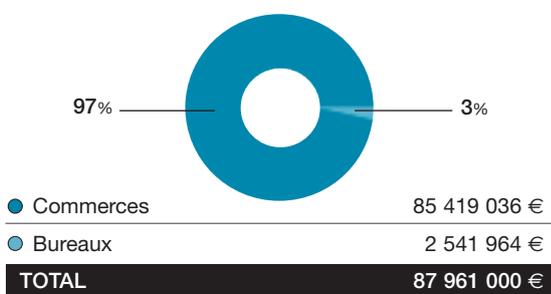


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

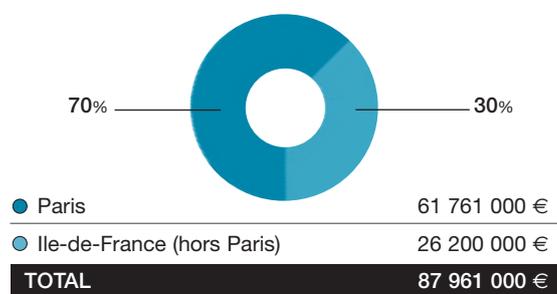
Le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 se compose au 31 décembre 2016 de 69 immeubles pour une superficie totale de 18 888 m², localisés en valeur vénale à 70%

à Paris et à 30% en région parisienne. Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 97%.

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE



L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages

La société de gestion a souhaité, en accord avec le Conseil de surveillance, étudier ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité, et présenter au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être présentés à l'arbitrage.

Ainsi, durant l'exercice, un ensemble de boutiques considérées arrivées à maturité a été cédé.

Cergy-Pontoise (95) : Centre Commercial - Place de La Fontaine

Cet ensemble de 9 boutiques, acquises en 1985 et attenantes au centre commercial « Les Trois Fontaines » de Cergy-Pontoise, a été cédé le 10 mars 2016 pour un prix de 5 880 000 € (+ 240% par rapport au prix de revient).

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 4 086 466 € par rapport au prix de revient, soit 26,71 € par part, après imputation d'un impôt sur les plus-values de 35 605 € et d'une commission d'arbitrage de 29 400 €.

Investissements

En début d'année 2016, ACTIPIERRE 1 était en situation de surinvestissement à hauteur de 4 871 169 €, à comparer à un plafond maximal de surinvestissement de 6 M€ autorisé par l'assemblée générale de juin 2015.

En liaison avec les arbitrages réalisés et la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, CILOGER a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 1, qui privilégie les commerces en Ile-de-France, et qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

A ce sujet, CILOGER, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. CILOGER a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Un investissement immobilier a été réalisé durant l'exercice.

Vitry-sur-Seine (94) : 19, rue Marguerite Duras - rue du Port à l'Anglais

Il s'agit d'un local commercial loué à l'enseigne Monoprix dans le cadre d'un bail comprenant une durée ferme de 6 ans. Ouvert au public en décembre 2015, l'actif, qui développe une surface totale de 932 m² et 16 places de parkings, est situé à Ivry-sur-Seine (94), au cœur d'une zone en plein développement mixant résidentiel et bureaux. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 23 mars 2016 pour un prix d'acquisition de 3,13 M€ acte en mains, soit un rendement net immobilier de 5,53%.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Par ailleurs, deux promesses d'achat ont été signées en décembre 2016 pour un montant total de 2,25 M€.

Elles portent sur :

- Une boutique en pied d'immeuble situé dans le quartier parisien très commerçant du Temple, à l'angle de la rue du Temple et de la rue Réaumur (3^{ème} arrondissement). Entièrement rénové par le locataire en 2015, cet actif fera l'objet d'un acte définitif durant le premier trimestre 2017 pour un prix de 1,1 M€ acte en mains.

- Une boutique au pied d'un immeuble haussmannien du 6^{ème} arrondissement parisien au 107, rue de Rennes, l'une des rues les plus commerçantes de la capitale. Elle est louée depuis plus de 20 ans à une enseigne de coiffure à forte notoriété. L'acte définitif d'achat sera signé durant le premier trimestre 2017 pour un prix de 1,1 M€ acte en mains.

L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	34 047 654		34 047 654
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	2 809 314	4 086 466	6 895 779
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 404 764	-	- 3 404 764
- Achat d'immeubles	- 40 189 116	- 3 104 576	- 43 293 692
+ Vente d'immeubles	4 717 972	1 727 957	6 445 929
- Frais d'acquisition	- 2 514 665	- 87 401	- 2 602 066
- Divers (1)	- 337 563	-	- 337 563
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 4 871 169	2 622 446	- 2 248 723

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 1 est en situation de surinvestissement à hauteur de 2 248 723 €. Compte tenu des promesses d'acquisition signées, le surinvestissement serait de l'ordre de 4,5 M€.

L'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2016 a renouvelé l'autorisation d'un recours à une facilité de caisse, si nécessaire, pour un montant maximum de 6 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

En pratique, cette facilité de caisse est négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement. Elle permet d'étudier des dossiers préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de la SCPI dans des délais non contraignants.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts. Ainsi, la facilité de caisse n'a pas été utilisée durant l'exercice et aucun frais n'a été généré.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 17 juin 2015, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **LA VALEUR COMPTABLE** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **LA VALEUR DE RÉALISATION** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ACTIPIERRE 1 de la vente de la totalité des actifs ;
- **LA VALEUR DE RECONSTITUTION** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Coût historique des terrains et des constructions locatives	36 847 763		
Valeur comptable nette	36 847 763		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	87 961 000		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	36 847 763		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 385 917		
- Autres éléments d'actifs	1 072 184	1 072 184	1 072 184
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		87 961 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			94 503 000
- Commission de souscription théorique			10 619 465
TOTAL GLOBAL	36 534 030	89 033 184	106 194 648
NOMBRE DE PARTS	153 000	153 000	153 000
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	238,78	581,92	694,08

La société de gestion a sélectionné Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de

contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Prix de revient au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation hors droits 2016/2015 en %
Commerces	34 513 389	83 734 600	142,61	89 955 400	81 519 200	2,72
Commerces - Bureaux	1 401 386	2 526 400	80,28	2 716 600	2 334 800	8,21
Bureaux	932 988	1 700 000	82,21	1 831 000	1 603 000	6,05
TOTAUX	36 847 763	87 961 000	138,71	94 503 000	85 457 000	2,93

L'année 2016 constitue, une nouvelle fois, un très bon millésime en matière de valorisation du patrimoine. L'évaluation enregistre ainsi une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant la cession et l'acquisition de l'exercice) de 6,09%. Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2011, le patrimoine s'est valorisé de 17,6%.

En intégrant les mouvements immobiliers de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 2,93%.

Au 31 décembre 2016, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 139% et 156% à leur prix de revient.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau très élevé, légèrement supérieur à 99% en moyenne sur l'année. Durant l'exercice, un local a été libéré, trois relocations ont été concrétisées et cinq baux ont été renouvelés pour un montant total de loyers proche de 0,2 M€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 5 334 945 € contre 5 458 755 € l'exercice précédent, en baisse de 2,3%.

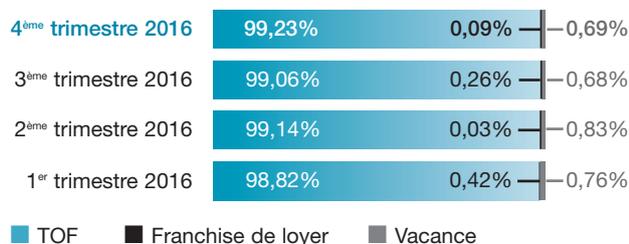
Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 1 ne présente pas de signes de faiblesse, atteignant 99,23% au quatrième trimestre 2016, en progression d'une année à l'autre (98,12% au 31 décembre 2015).

Le taux d'occupation financier moyen 2016 ressort à 99,06%, également en progression par rapport à celui de l'année précédente (98,07%).

DÉCOMPOSITION DU TOF TRIMESTRIEL



DÉCOMPOSITION DU TOF MOYEN 2016



Sur l'exercice, un local a été libéré dans le cadre d'un contentieux (liquidations/expulsions).

Trois relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées, dont deux sur des locaux libérés en 2015, et un durant 2016. Un nouveau bail a également été signé suite à une résiliation anticipée.

Au total, ces relocations ont porté sur 173,39 m² pour un total de loyers en année pleine de 58 505 €, correspondant à 98,37% des loyers précédents (59 457 euros) et représentent 102,18 % des loyers d'expertises (57 255 euros).

Au 31 décembre 2016, les locaux vacants concernent deux locaux commerciaux au Perreux-sur-Marne (94) et une surface de bureaux à Saint-Germain-en-Laye (78). Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 146 m², est de 36 631 € (83 426 € à fin 2015).

Renouvellement de baux

Au total, durant l'année 2016, cinq baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 1 268 m² pondérés pour un total de loyers en année pleine de 154 891 €, représentant 76% des loyers précédents (205 059 €) et correspondant à 77% des loyers d'expertise (200 808 €).

La baisse par rapport aux loyers sortants est principalement imputable au local sis à Brétigny (91). Hors cet actif, les loyers renouvelés seraient égaux aux loyers précédents et représenteraient 89% des loyers d'expertise.

Cessions de baux

Trois cessions de fonds de commerce ont été régularisées durant l'exercice.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 1 a perçu 4 700 € HT d'indemnités diverses (frais de rédaction d'actes).

Procédures juridiques en cours

Au 31 décembre 2016, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de nouveau litige significatif.

Par ailleurs, à la fin de l'exercice :

- aucun dossier locatif ne fait l'objet d'une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39 du Code du commerce,
- un locataire a notifié une demande en fixation du loyer renouvelé,
- trois locataires ont exprimé une demande de renouvellement simple (sans révision du loyer).



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le montant distribué en 2016 s'élève à 29,50 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 2,50 € liée au résultat de l'année. Les réserves (report à nouveau) restent stables et représentent 5,6 mois de distribution. Le taux de distribution 2016 s'établit à 5,15%, encore remarquable dans l'environnement de taux actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 4 516 116 €, soit 29,52 € par part, en augmentation de 13% par rapport à l'exercice 2015.

Si les produits de l'activité immobilière ont diminué de 0,65 M€ (- 9%), parallèlement les charges ont globalement régressé de 1,1 M€. Il faut toutefois rappeler que l'exercice 2015 avait supporté une charge nette ponctuelle de 0,6 M€ représentant une opération d'indemnité de résiliation/droit d'entrée sur une boutique parisienne.

Le revenu brut courant trimestriel par part a ainsi été maintenu à 6,75 €, inchangé depuis le premier trimestre 2012. Par ailleurs, le résultat de l'exercice a permis une distribution complémentaire de 2,50 € par part au titre du quatrième trimestre 2016.

Au total, le montant distribué en 2016 s'établit à 29,50 € par part. S'il est légèrement inférieur au montant distribué en 2015 (30,10 €), il faut rappeler que ce dernier comportait un prélèvement sur la réserve de plus-values dans le cadre de l'opération réalisée sur la boutique parisienne précitée.

La distribution 2016 est à rapprocher d'un résultat de 29,52 €. Le report à nouveau a donc été très légèrement abondé à hauteur de 0,02 € par part. Il s'établit au 31 décembre 2016, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 12,65 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 5,6 mois de distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (572,46 € sur l'exercice), une variation positive de 3,49% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2015. A noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à 1,44%.

Le prix moyen d'ACTIPIERRE 1 a connu une évolution positive de 11,6% sur 5 ans, et de 44,7% sur 10 ans.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements à la source et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

Le taux de distribution 2016 d'ACTIPIERRE 1 diminue à 5,15% contre (5,44% en 2015), conséquence de l'augmentation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice et de la diminution du montant distribué. Il demeure néanmoins à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. Il est par ailleurs nettement supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,77%).

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2016/prix acquéreur au 31/12/2016) s'établit à 5,14%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 1, s'établissent à 7,15% sur cinq ans, 8,52% sur dix ans, 14,05% sur quinze ans et 11,10% sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2016.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : l'Or (7,8%), SCPI d'entreprise (6,8%), Obligations (3,9%), Foncières cotées (3,1%), Actions françaises (2,3%) ou le Livret A (1,9%). Sur 15 ans, seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure (15,2%). Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

(Sources : Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière)





LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2012	487,01	27,00	521,67	5,18%	8,11
2013	581,00	27,00	532,43	5,07%	13,69
2014	532,04	32,50	533,84	6,09%	12,54
2015	535,00	30,10	553,15	5,44%	12,63
2016	556,42	29,50	572,46	5,15%	12,65

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés des droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année. Un dividende exceptionnel de 4,00 € par part, prélevé sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles, a été versé en juillet 2015.

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL En euros

	Opérations de parts émises (en cumulé)	Nombre de parts au 31/12	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2012	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2013	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2014	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2015	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2016	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL En euros

Date de création : 23 novembre 1981 - Capital initial : 153 000 euros - Nominal de la part : 153,00 euros

	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2012	23 409 000	-	153 000	2 564	-	581,00
2013	23 409 000	-	153 000	2 577	-	532,04
2014	23 409 000	-	153 000	2 561	-	535,00
2015	23 409 000	-	153 000	2 580	-	556,42
2016	23 409 000	-	153 000	2 600	-	574,08

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.





LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a confirmé en 2016 la tendance de l'année précédente, en progressant de 3% dans des volumes de transactions en forte hausse (+ 56%). En matière de prix moyen annuel, il enregistre également une progression sensible de 3,5%.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 a été marqué par une forte hausse des volumes et montants échangés : 2 849 parts représentant 1 630 934 € contre 1 890 parts représentant 1 045 454 € en 2015, soit des augmentations respectives de 51% et 56%.

Le prix moyen ayant augmenté sur la période, l'effet prix a excédé l'effet quantité (hausse du nombre de parts échangées).

La forte augmentation du nombre de parts échangées est à mettre en relation avec une hausse parallèle :

- du nombre de parts à l'achat : 4 997 en 2016 contre 4 192 en 2015, soit + 19% ;
- du nombre de parts mises en vente : 4 328 en 2016 contre 3 130 en 2015, soit + 38%.

La demande s'est adaptée à l'offre, tant en volume qu'en prix, et le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 0,9 sur l'année (1 part à l'achat pour 0,9 à la vente).

Cela s'est traduit par un prix d'exécution qui s'établit en fin d'année à 520,00 € (574,08 € prix acquéreur), en progression de 3,2% par rapport à décembre 2015.

Il est désormais inférieur de seulement 1,2% à son cours le plus haut atteint à la fin de l'exercice 2012 (526,35 €).

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme.

L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eue égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas d'ACTIPIERRE 1, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 11% par rapport à la valeur de réalisation 2016 (581,92 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 17% par rapport à la valeur de reconstitution 2016 (694,08 € par part).

Indicateur de l'attractivité d'ACTIPIERRE 1 et de la fluidité de son marché secondaire, le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 349, soit 0,23% des parts.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 présente un taux de rotation de parts de 1,86% (1,24% en 2015), à comparer à 1,48% pour l'ensemble des SCPI de murs de commerces.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 792 parts ont été échangées (9 transactions) pour un montant total hors droits de 425 387 €, soit 537,10 € par part en moyenne.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, en € HT
2012	1 789	1,17%	0	41 691
2013	1 124	0,73%	102	27 391
2014	2 209	1,44%	90	50 907
2015	1 890	1,24%	0	45 773
2016	3 641	2,38%	349	68 651

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	36 847 763	87 961 000	35 471 144	85 457 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 385 917	-	- 1 314 546	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	35 461 846	87 961 000	34 156 598	85 457 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	48 789	48 789	50 321	50 321
Créances				
Locataires et créances rattachées	907 112	907 112	875 644	875 644
Autres créances	4 047 044	4 047 044	4 123 127	4 123 127
Provisions pour dépréciation des créances	- 495 794	- 495 794	- 436 954	- 436 954
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 714 409	3 714 409	1 145 102	1 145 102
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 1 281 184	- 1 281 184	- 1 359 108	- 1 359 108
Dettes d'exploitation	- 5 736 646	- 5 736 646	- 6 023 156	- 6 023 156
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	1 072 184	1 072 184	- 1 626 209	- 1 626 209
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	1 960	1 960
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	1 960	1 960
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	36 534 030		32 532 349	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		89 033 184		83 832 751



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	23 409 000	-	-	23 409 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	10 638 654	-	-	10 638 654
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 6 256 993	-	- 87 401	- 6 344 393
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	2 809 314	-	4 086 466	6 895 779
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	1 918 007	14 367	-	1 932 374
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	4 516 116	4 516 116
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 4 513 500	- 4 513 500
Résultat de l'exercice précédent	4 007 667	- 4 007 667	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 3 993 300	3 993 300	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	32 532 349	-	4 001 680	36 534 030

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2017



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		6 395 525		7 049 106
Produits de l'activité immobilière	6 223 553		6 376 153	
- Loyers	5 334 945		5 458 755	
- Charges facturées	888 608		917 398	
Produits des activités annexes	171 972		672 953	
Autres produits d'exploitation		220 320		168 728
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation	-		-	
- Provisions pour créances douteuses	67 663		75 797	
- Provisions pour grosses réparations	35 278		55 927	
- Provisions pour risques et charges	-		32 848	
Transfert de charges d'exploitation	117 373		4 150	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	7		6	
Produits financiers		1 145		1 073
Produits exceptionnels		38 618		40 067
TOTAL DES PRODUITS		6 655 609		7 258 974
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		6 655 609		7 258 974

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		1 040 969		1 244 837
- Charges ayant leur contrepartie en produits	888 608		917 398	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	49 471		35 448	
- Grosses réparations	35 278		55 927	
- Autres charges immobilières non récupérables	67 612		236 064	
Charges d'exploitation		1 098 525		856 302
- Rémunération de la société de gestion	483 808		497 689	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	115 168		92 173	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	126 503		90 287	
- Provisions pour grosses réparations	106 649		109 175	
- Provisions pour risques et charges	130 361		1 186	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	92 007		4 150	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	44 029		61 641	
Charges financières		-		168
Charges exceptionnelles		-		1 150 000
TOTAL DES CHARGES		2 139 493		3 251 306
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		4 516 116		4 007 667
TOTAL GÉNÉRAL		6 655 609		7 258 974



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

En application de la décision de l'assemblée générale du 7 juin 2016 autorisant l'utilisation de facilités de caisse à hauteur de 6 000 000 d'euros, une ligne de crédit a été renouvelée pour un montant de 6 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

- **Méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

- **Méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

INFORMATIONS DIVERSES

- **Prime d'émission** : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

- **Gestion locative** : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 9,20% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés aux termes du Chapitre III – FRAIS de la Note d'information.

- **Locataires** : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = AL + AC + \frac{FP - DG}{1,20}$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

- **Locataires douteux** : une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100% sur la créance.

- **Provision pour grosses réparations** : cette provision est dotée chaque exercice à hauteur de 2% des loyers quittancés. Son montant est soumis à un plafond fixé à 2% de la valeur estimée du patrimoine (HD), et un plancher qui permet de couvrir les 2 prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations sur la base du plan pluriannuel de travaux (base décennale), qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses engagées au cours de l'exercice font l'objet d'une reprise de provisions.





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

• **Provision pour risques et charges** : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE 1 par une sortie de ressources. Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

• **Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs** : conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

• **Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 4 455 euros sur l'exercice.

• **Engagements hors bilan** : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 1 687 811 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 5 000 000 d'euros ouverte à la Banque Palatine a été renouvelée en date du 7 juin 2016 jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2016.

Elle n'a pas été utilisée sur l'exercice et n'a généré aucun frais.

Une promesse d'achat a été signée le 12 décembre 2016 pour un actif situé à Paris dans le 3^{ème} arrondissement. L'acte réitératif aura lieu durant le premier trimestre 2017 pour un prix de 1 000 000 euros.

Une promesse d'achat a été signée le 07 décembre 2016 pour un actif situé à Paris dans le 6^{ème} arrondissement. L'acte réitératif aura lieu durant le premier trimestre 2017 pour un prix de 995 000 euros.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2016
- Terrains et constructions	35 471 144	3 104 576	- 1 727 957	-	36 847 763
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	35 471 144	3 104 576	- 1 727 957	-	36 847 763

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	932 988	1 700 000	932 988	1 603 000
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	34 513 389	83 734 600	33 136 770	81 519 200
- Commerces - Bureaux	1 401 386	2 526 400	1 401 386	2 334 800
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	36 847 763	87 961 000	35 471 144	85 457 000
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	36 847 763	87 961 000	35 471 144	85 457 000



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSES	Zone géographique (1)	Surfaces totales m ²	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Paris 75001 - 1, rue de Turbigo	P	300	1985	10,07	284 317		284 317	284 317
Paris 75003 Quartier de l'Horloge 166/176, rue Saint-Martin	P	399	1986	10,24	977 046		977 046	977 046
Paris 75004 - 54, rue des Archives	P	48	1987	10,71	140 996		140 996	140 996
Paris 75004 - 14, rue de Birague	P	35	1987	10,82	113 231		113 231	113 231
Paris 75005 - 73, rue Monge	P	27	1985	11,11	69 207		69 207	69 207
Paris 75005 73, quai de la Tournelle	P	35	1987	10,53	172 682		172 682	172 682
Paris 75005 16/20, rue Mouffetard	P	189	1996	9,52	130 344		130 344	130 344
Paris 75006 - 25, rue Dauphine	P	105	1985	10,00	292 702		292 702	292 702
Paris 75006 - 70, rue Mazarine	P	94	1985	10,43	322 059		322 059	322 059
Paris 75007 - 49, rue de Verneuil	P	45	1984	10,58	50 047		50 047	50 047
Paris 75007 - 192, rue de Grenelle	P	100	1985	10,70	208 380		208 380	208 380
Paris 75007 - 53 bis, rue Cler	P	80	1986	10,19	372 765		372 765	372 765
Paris 75009 - 53, rue des Martyrs	P	79	1986	10,44	116 087	12 854	128 941	128 941
Paris 75009 - 11, rue des Martyrs	P	65	1994	9,56	228 674		228 674	228 674
Paris 75009 72, rue Rochechouart - Lot 127	P	27	2007	6,00	212 503		212 503	212 503
Paris 75009 72, rue Rochechouart - Lot 5	P	38	2007	6,01	311 613		311 613	311 613
Paris 75010 10, rue du Château-Landon	P	50	1987	10,87	97 043		97 043	97 043
Paris 75011 193, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	105	1987	10,63	221 051		221 051	221 051
Paris 75012 - 13, place d'Aligre	P	1 365	2010	5,75	6 378 000		6 378 000	6 378 000
Paris 75014 21/23 rue du Départ 16/18, rue d'Odessa	P	170	1984	10,54	231 570		231 570	231 570
Paris 75014 - 2/20, rue de l'Ouest	P	971	1985	10,00	1 879 583	4 512	1 884 095	1 884 095
Paris 75015 - 330, rue Lecourbe	P	70	1987	11,02	127 402		127 402	127 402
Paris 75015 - 57, rue Vouillé	P	133	2007	6,74	550 000		550 000	550 000
Paris 75016 71, avenue Victor Hugo	P	135	1985	10,14	364 015		364 015	364 015
Paris 75016 115, avenue Victor Hugo	P	200	1985	10,04	971 837		971 837	971 837
Paris 75016 148, avenue Victor Hugo	P	275	2014	5,00	3 755 167		3 755 167	3 755 167

(1) P : Paris





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Zone géographique (1)	Surfaces totales m ²	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Paris 75016 - 17, rue de Chaillot	P	44	1985	10,07	109 250		109 250	109 250
Paris 75016 - 102, rue Boileau	P	182	1986	10,58	214 945		214 945	214 945
Paris 75017 7/11, avenue des Ternes	P	524	1982	10,33	401 019	7 699	408 718	408 718
Paris 75017 - 55, rue de Prony	P	188	1985	11,28	252 161		252 161	252 161
Paris 75017 88, rue Pierre Demours	P	65	1986	11,10	131 199		131 199	131 199
Paris 75017 88, boulevard des Batignolles	P	269	1986	10,74	473 342		473 342	473 342
Paris 75017 18, avenue Mac Mahon	P	67	1986	9,00	358 255		358 255	358 255
Paris 75017 - 14, rue des Moines	P	75	1987	10,93	138 724		138 724	138 724
Paris 75017 - 53, rue Legendre	P	38	1987	10,54	92 974		92 974	92 974
Paris 75017 - 17, rue de la Terrasse	P	57	2001	8,60	307 185		307 185	307 185
Paris 75018 - 61, rue Marx Dormoy	P	360	1988	10,54	364 386	19 721	384 107	384 107
Paris 75019 - 53, rue de Belleville	P	53	1987	10,56	71 308		71 308	71 308
Paris 75020 26, rue de Ménilmontant	P	83	1988	10,64	171 447		171 447	171 447
Saint-Germain-en-Laye 78100 75, rue au Pain	RP	56	2003	12,60	294 619		294 619	294 619
Saint-Germain-en-Laye 78100 2, rue de Paris	RP	49	2010	6,30	950 000		950 000	950 000
Le Vésinet 78110 23, rue du Maréchal Foch	RP	127	1983	11,00	99 687		99 687	99 687
Le Vésinet 78110 1, place de l'Eglise	RP	191	1984	10,00	266 182	39 588	305 770	305 770
Gif-sur-Yvette 91190 1/5, cours de l'image Saint-Jean	RP	52	1984	11,53	51 823		51 823	51 823
Brétigny-sur-Orge 91220 4, rue Morvan	RP	1 302	2010	7,50	1 866 667		1 866 667	1 866 667
Nanterre 92000 39, avenue Henri Barbusse	RP	130	1987	9,74	80 798		80 798	80 798
Boulogne-Billancourt 92100 54, rue Edouard Vaillant	RP	64	2007	6,94	405 200		405 200	405 200
Montrouge 92120 1, rue Louis Rolland	RP	304	1987	10,32	318 847		318 847	318 847
Issy-les-Moulineaux 92130 16, rue Hoche	RP	165	1985	10,00	86 143	34 359	120 502	120 502
Clamart 92140 12/24, avenue Jean Jaurès	RP	197	1985	10,50	223 033		223 033	223 033
La Garenne-Colombes 92250 18 bis, rue Voltaire	RP	180	2000	9,07	358 255		358 255	358 255
La Garenne-Colombes 92250 5/7, place de la Liberté	RP	353	2008	-	1 055 234		1 055 234	1 055 234
Sèvres 92310 - 84/90 Grande Rue	RP	186	1984	11,26	191 172		191 172	191 172
Ville-d'Avray 92410 16, rue de Marnes	RP	675	1983	10,44	254 546		254 546	254 546

(1) P : Paris - RP : Région parisienne





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Zone géographique (1)	Surfaces totales m ²	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Rueil-Malmaison 92500 10, rue du Château	RP	161	1984	10,50	128 897		128 897	128 897
Rueil-Malmaison 92500 109, avenue Paul Doumer	RP	1 261	1986	11,56	609 796		609 796	609 796
Villemomble 93250 168, Grande Rue	RP	338	1984	10,75	293 464		293 464	293 464
Nogent-sur-Marne 94130 7b/9, rue Paul Bert	RP	139	1988	10,93	149 891		149 891	149 891
Le Perreux-sur-Marne 94170 246, avenue Pierre Brossolette	RP	143	1988	11,90	206 702	69 558	276 260	276 260
Le Kremlin-Bicêtre 94270 120, avenue de Fontainebleau	RP	314	1985	10,97	259 163		259 163	259 163
Sucy-en-Brie 94370 2, rue du Clos de Pacy 9, Ter rue Maurice Berteaux	RP	2 161	1986	10,15	884 204		884 204	884 204
Vitry-sur-Seine 94400 19, rue Marguerite Duras - rue du Port à l'Anglais	RP	932	2016	5,53	3 104 576		3 104 576	
Vitry-sur-Seine 94400 21/25, avenue du 8 mai 1945	RP	210	1984	11,33	140 558		140 558	140 558
Champigny-sur-Marne 94500 51, rue Louis Talamoni	RP	322	1987	12,39	381 123		381 123	381 123
Cergy-Pontoise 95000 - Centre commercial Place de la Fontaine	RP		Vendu le 10 mars 2016					1 727 957
TOTAL COMMERCES		17 157		34 325 098	188 291		34 513 389	33 136 770
Saint-Germain-en-Laye 78100 75, rue du Pain - 2, rue Ducastel	RP	562	1983	9,63	756 986		756 986	756 986
Evry 91000 9/11, boulevard de l'Europe	RP	410	1987	10,51	644 400		644 400	644 400
TOTAL COMMERCES + BUREAUX		972			1 401 386	0	1 401 386	1 401 386
Paris 75015 - 68, rue Fondary	P	65	1985	10,40	94 759		94 759	94 759
Evry 91000 4, boulevard de l'Europe	RP	180	1985	11,66	182 939		182 939	182 939
Boulogne-Billancourt 92100 171, rue de Billancourt	RP	200	1984	10,12	282 031		282 031	282 031
Sèvres 92310 - ZI des Bruyères	RP	314	1984	11,78	373 259		373 259	373 259
TOTAL BUREAUX		759			932 988	-	932 988	932 988
TOTAL GÉNÉRAL		18 888			36 659 472	188 291	36 847 763	35 471 144

(1) P : Paris - RP : Région parisienne



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	48 789	50 321
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	100 922	156 512
- Créances locataires	907 112	875 644
- Créances fiscales	9 219	11 694
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	3 669 481	3 725 793
- Autres créances	267 423	229 128
TOTAL GÉNÉRAL	5 002 946	5 049 092

DÉTAIL DES DETTES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Dettes		
- Dettes financières	1 281 184	1 359 108
- Dettes fournisseurs	375 030	447 902
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	3 021 057	2 984 913
- Dettes aux associés	1 988 297	2 204 278
- Dettes fiscales	352 262	386 064
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	7 017 830	7 382 264

VARIATION DES PROVISIONS En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2016
- Dépréciation des créances	436 954	126 503	38 619	29 043	495 795
- Grosses réparations	1 314 546	106 649	35 278	-	1 385 917
- Autres risques et charges	1 186	130 361	-	-	131 547

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes non récupérables	7 135	24 507
- Solde de charges de redditions (1)	26 157	79 369
- Charges sur locaux vacants	11 230	17 015
- Charges non récupérables	23 090	115 173
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	67 612	236 064

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 119 715 euros pour l'année 2016.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes diverses	333 207	313 067
- Charges immobilières refacturables	490 098	549 555
- Autres charges refacturables	65 303	54 776
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	888 608	917 398

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION En euros

	2016	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	14 085	13 500
- Honoraires Experts immobiliers	20 000	18 447
- Honoraires Dépositaire	11 122	10 208
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Cotisations AMF	1 500	1 500
- Frais d'acquisition des immeubles	24 794	-
- Autres frais	8 172	13 092
- Contribution Économique Territoriale	35 494	35 425
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	115 168	92 173



LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES En euros

	2012		2013		2014		2015		2016	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
- Recettes locatives brutes	35,26	99,19%	36,81	99,39%	36,22	94,61%	40,08	99,27%	35,99	97,23%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,24	0,67%	0,11	0,29%	0,03	0,08%	0,01	0,02%	0,01	0,02%
- Produits divers	0,05	0,14%	0,12	0,33%	2,03	5,30%	0,29	0,72%	1,02	2,75%
TOTAL DES PRODUITS	35,55	100,00%	37,04	100,00%	38,28	100,00%	40,37	100,00%	37,02	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	3,12	8,76%	3,28	8,84%	3,20	8,37%	3,25	8,06%	3,16	8,54%
- Autres frais de gestion	1,84	5,18%	4,73	12,76%	3,05	7,95%	8,55	21,18%	1,64	4,44%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,62	1,73%	0,43	1,17%	0,32	0,83%	0,60	1,48%	0,55	1,50%
- Charges locatives non récupérées	1,31	3,70%	0,76	2,06%	1,28	3,34%	1,54	3,82%	0,44	1,19%
Sous-total charges externes	6,89	19,37%	9,20	24,83%	7,85	20,50%	13,94	34,54%	5,80	15,67%
- Provisions nettes pour travaux	0,50	1,42%	0,39	1,04%	0,51	1,33%	0,35	0,86%	0,47	1,26%
- Autres provisions nettes	1,59	4,48%	- 5,12	- 13,83%	- 1,42	- 3,70%	- 0,11	- 0,28%	1,24	3,34%
Sous-total charges internes	2,10	5,90%	- 4,74	- 12,79%	- 0,91	- 2,37%	0,24	0,58%	1,70	4,60%
TOTAL DES CHARGES	8,98	25,27%	4,46	12,05%	6,94	18,12%	14,18	35,12%	7,50	20,27%
RÉSULTAT	26,57	74,73%	32,58	87,95%	31,35	81,88%	26,19	64,88%	29,52	79,73%
- Variation report à nouveau	- 0,43	- 1,22%	5,58	15,06%	- 1,15	- 3,01%	0,09	0,23%	0,02	0,05%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	27,00	75,95%	27,00	72,89%	32,50	84,89%	26,10	64,65%	29,50	79,69%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	26,89	75,64%	26,96	72,78%	32,48	84,84%	26,10	64,65%	29,50	79,69%



LES AUTRES INFORMATIONS

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE.

CILOGER dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI ACTIPIERRE 1 serait surtout impactée par un risque de marché, recouvrant les investissements ou cession d'actifs, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers. Ce risque est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), CILOGER a mis en place une politique de rémunération applicable aux

collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de CILOGER, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de CILOGER, à première demande.

EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- La méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.
- La méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI ACTIPIERRE 1 peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers. Elle peut utiliser une facilité de caisse, si nécessaire, en la portant à un montant maximum de 6 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute	=	96%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- Expert en évaluation :
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France
- Responsabilité : à hauteur de 20 M€ maximum



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance de la SCPI ACTIPIERRE 1 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CILOGER. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et déontologie).

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI ACTIPIERRE 1 tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 17 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé et soumise aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CILOGER

Aux termes de l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion les rémunérations suivantes :

- Afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissement : 10% HT du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission).
Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2016.

- Pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 9,20% HT du montant des produits locatifs HT encaissés. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la SCPI de ces produits.
Au titre de 2016, cette commission s'élève à 483 807 €.

Aux termes d'une décision votée annuellement en assemblée générale, la société de gestion perçoit de la SCPI la rémunération suivante :

- Une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI.
Au titre de 2016, cette commission s'élève à 29 400 €.
- Une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.
Au titre de 2016, cette commission s'élève à 62 607 €.

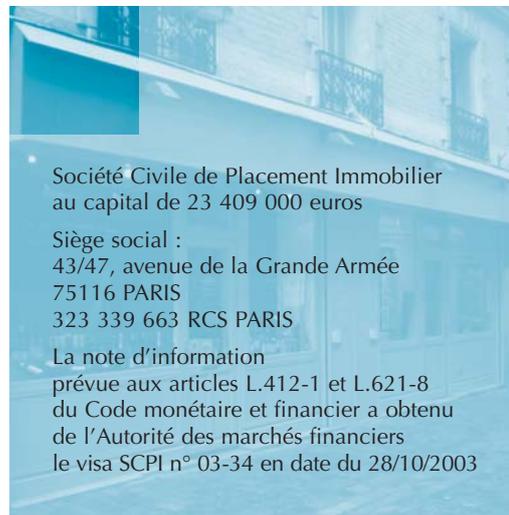
Aux termes d'une décision de gestion votée à l'assemblée générale mixte du 17 juin 2009, la société de gestion perçoit de la SCPI la rémunération suivante :

- Une commission au titre du recours à l'emprunt égale à 2,5% HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit.
Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2016.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER



Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 23 409 000 euros

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 PARIS
323 339 663 RCS PARIS

La note d'information
prévue aux articles L.412-1 et L.621-8
du Code monétaire et financier a obtenu
de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 03-34 en date du 28/10/2003

CILOGER



Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 78 40 53 00
www.ciloger.fr

Signatory of:
 Principles for
Responsible
Investment

