



SCPI  
DE MURS DE MAGASINS



# RAPPORT ANNUEL 2012



CILOGER  
■

# 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 : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

### DIRECTOIRE

**Président** : Madame Isabelle ROSSIGNOL  
**Secrétaire général** : Monsieur Tristan MAHAUT  
**Directeur financier** : Monsieur Philippe SILVA

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président** : Monsieur Alain BROCHARD  
**Vice-président** : Monsieur Daniel ROY

#### Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU  
Monsieur Didier ORENS  
Madame Elisabeth SABBAH  
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA  
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),  
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT  
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT  
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT  
SF 2, représentée par Monsieur Tanguy CARRÉ

## SCPI ACTIPIERRE 1

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président** : Monsieur Frédéric BODART  
**Vice-président** : Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS  
**Secrétaire** : Monsieur Jean-Marie COURTIAL

#### Membres du Conseil :

Monsieur Olivier ASTY  
Monsieur Daniel DALLEST  
Monsieur Stéphane GLAVINAZ  
Monsieur Louis REYNAL de SAINT-MICHEL  
Monsieur Pascal VÉTU  
APPSCPI, représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Titulaire** : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER  
**Suppléant** : Monsieur Yves NICOLAS

## SOMMAIRE

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial	page 1
Les données essentielles	page 4
Le patrimoine immobilier	page 5
Les résultats et la distribution	page 9
Le marché des parts	page 10

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	page 12
L'annexe aux comptes annuels	page 15

### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers	page 21
---	---------

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 22

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 23

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général	page 25
Le rapport spécial	page 26

### LES RÉOLUTIONS

page 27

# 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 2012.

- La croissance de l'économie française ralentit fortement et a été nulle sur l'ensemble de l'année 2012, contre 1,7% en 2011.

Parallèlement, la consommation des ménages a également enregistré une stagnation, après + 0,2% en 2011. Elle fait ainsi preuve d'une relative résistance, ni progression ni effondrement, en dépit d'une progression sensible du taux de chômage (9,9%) et d'une augmentation des prélèvements obligatoires.

Le pouvoir d'achat a été écorné par les hausses successives des impôts, et a reculé, pour la première fois depuis 1984, en moyenne de 0,4% sur l'ensemble de l'année 2012. Cette baisse a cependant été amortie par la diminution du taux d'épargne des ménages.

La relative résistance de la demande en France, soutenue par la réduction du taux d'épargne moyen (16% en 2012 contre 16,2% en 2011), devrait perdurer au premier semestre 2013. Ainsi, la plupart des prévisionnistes anticipent un léger rebond du PIB début 2013 (+ 0,1% par trimestre), ce qui écarterait deux trimestres consécutifs négatifs qui définissent une récession. Toutefois, une croissance présentant des chiffres négatifs ou positifs aussi près de zéro ne fait que refléter une activité qui s'installe dans la stagnation.

Alors que le volume des transactions en immobilier d'entreprise avait légèrement progressé de 4% au cours du premier semestre 2012, le second semestre a marqué un repli significatif des volumes investis. Au total, sur l'année, ces derniers avoisinent 15 milliards d'euros, en repli de 10%, les bureaux représentant 67% avec 10 milliards d'euros, en repli de 19%.

Dans ce contexte, le marché des commerces fait preuve d'un dynamisme certain : 3,6 milliards d'euros ont été investis sur ce segment dans l'année, soit une augmentation de 9% sur un an et une part de marché en hausse, proche de 25%.

L'engouement des investisseurs pour le commerce reflète l'appétit d'acteurs long-terme pour deux segments de marché moins exposés au ralentissement de la consommation des ménages : le commerce de proximité et les grandes artères commerçantes.

De fait, le segment le plus animé du marché, avec environ les deux-tiers des montants investis, demeure les pieds d'immeubles en centre-ville. Les SCPI et les

investisseurs privés ont été particulièrement actifs sur ce marché. La forte demande sur ces actifs de qualité et l'offre très réduite ont eu pour conséquence un resserrement des taux de rendement immobiliers « prime », désormais proches de 4%.

Les montants investis dans les centres commerciaux ont été divisés par deux par rapport à 2011, à 253 millions d'euros. Les grandes foncières, SIIC en particulier, ont poursuivi leur stratégie de recentrage sur des segments spécifiques du marché. Ainsi Klépierre a cédé Nîmes Etoile à BNP Paribas REIM, et Altaréa a cédé Grand Tour 1 et 2 à CILOGER pour un peu plus de 80 millions d'euros. Toujours très recherchés par les investisseurs, les centres commerciaux « prime » ont vu leurs taux se stabiliser juste en-dessous de 5%.

Quant aux parcs d'activités commerciales, les plus recherchés sont les actifs les mieux situés, dotés de baux longs avec des locataires de qualité, ou des produits de nouvelle génération plus qualitatifs que les « boîtes à vendre » qui demeurent rares sur le marché. Aussi, les taux de rendement immobiliers des parcs d'activités commerciales « prime » sont passés sous la barre des 6%.

Concernant le marché locatif, la hausse de l'indice ICC s'est stabilisée, avec une augmentation annuelle de seulement 1,4%. Néanmoins, la situation de trésorerie reste dégradée tant dans les commerces de détail généralistes que spécialisés.

Dans ce climat de recherche exacerbée de la qualité, à l'instar des investisseurs, les enseignes ont confirmé leur attrait pour les actifs présentant une certaine garantie en termes de flux et de chiffre d'affaires (commerces de pied d'immeuble bien placés dans les grandes villes de France et dans les grands centres commerciaux à dimension régionale).

Les zones 1 bis, attractives et aux loyers un peu moins élevés, tirent leur épingle du jeu, tandis que les emplacements les moins attractifs souffrent énormément. Quant au nombre de nouveaux projets, il s'est drastiquement réduit.

- Les chiffres nationaux de l'année 2012 du marché des SCPI font ressortir un niveau de collecte dans la lignée de ces dernières années.

Le niveau de collecte nette, à 2,5 milliards d'euros réalisés par 150 SCPI, est toutefois en léger tassement par rapport à l'année 2011 qui avait établi un record historique à 2,79 milliards d'euros.



## ÉDITORIAL

Ce ralentissement en « trompe-l'œil » est imputable aux SCPI s'appuyant sur le dispositif Scellier, qui ont connu un net recul de collecte, à 83 millions d'euros contre 624 millions d'euros en 2011 (- 87%).

A contrario, les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui restent décorréliées de la volatilité des marchés financiers et offrent un couple rendement-risque attrayant, ont atteint un niveau record, avec 2,3 milliards d'euros de collecte nette, soit une progression de près de 11% par rapport à l'année précédente (+ 11% pour les classiques diversifiées, + 10% pour les murs de commerces).

Le volume du marché secondaire, avec 403 millions d'euros échangés, connaît une légère progression de 2,3%. Le taux de rotation des parts se limite à 1,1%, représentatif de l'attractivité durable des SCPI auprès des associés, et aucune tension n'est perceptible sur la liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,6% par rapport au début de l'année, et s'établit à 27,3 milliards d'euros.

- Afin d'améliorer et d'homogénéiser l'information financière mise à la disposition des associés, une réflexion de place quant aux calculs et publications des principaux indicateurs des SCPI a été menée par les sociétés de gestion regroupées au sein de l'ASPIM, en liaison avec les services de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Une nouvelle méthodologie de calcul concernant les indicateurs de performances, notamment le taux d'occupation financier et le ratio de distribution, est ainsi applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour les données de l'exercice 2012 et des suivants, l'AMF étant fondée à vérifier son respect par les sociétés de gestion.

Dans la mesure où les taux d'occupation d'ACTIPIERRE 1 communiqués étaient déjà conformes à la nouvelle méthodologie de calcul, c'est-à-dire calculés sur l'intégralité du patrimoine sans exclusion d'immeubles pour quelque raison que ce soit, cela n'a pas entraîné de distorsion dans la publication de ces taux.

Nouvel indicateur de performance, le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division

de la distribution brute versée par part au titre d'une année par le prix acquéreur moyen de ladite année. Le taux 2012 est calculé sur les bases de la distribution 2012 et du prix acquéreur moyen pondéré du marché secondaire organisé.

Autre indicateur préconisé, le taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2012. Il est indiqué dans le présent rapport pour des durées de 7 ans, 10 ans et 15 ans.

- Eu égard à l'environnement, les performances de votre SCPI en termes de valorisation du patrimoine, d'occupation et de distribution de revenus méritent d'être soulignées.

- A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé significativement de 1,9%. En tenant compte de la cession d'un petit local commercial non stratégique effectuée durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine est désormais supérieure de 129% à son prix de revient.

- Durant l'exercice, un actif vacant de 66 m<sup>2</sup> à usage de commerce a été cédé pour un montant de 52 000 euros. Cette vente a dégagé une plus-value comptable après impôt égale à 35% du prix de revient, soit 13 207 euros (0,09 euro par part). Dans un contexte de marché de l'investissement qui demeure très concurrentiel et focalisé sur les actifs peu risqués, les fonds provenant des arbitrages, combinés avec l'autorisation d'un recours à une facilité de caisse pour 5 millions d'euros, permettent d'étudier dans des délais non contraignants des dossiers de nouvelles acquisitions préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier. A la clôture de l'exercice, ACTIPIERRE 1 est en surinvestissement pour un montant avoisinant 1,2 million d'euros.

- En dépit d'une conjoncture morose, le taux d'occupation financier a conforté son niveau élevé, atteignant 98,50% au quatrième trimestre 2012, en progression d'une année à l'autre (98,20% au 31 décembre 2011).



# ÉDITORIAL



- Sur le marché secondaire organisé, en termes de prix moyen annuel, le prix d'exécution enregistre une progression de 1,7%. Sur cinq ans, soit depuis 2007, ce prix moyen est ainsi en augmentation de 20,6%.
  - Le revenu brut distribué a été porté en 2012 à 27,00 euros par part, contre 26,80 euros au précédent exercice. Le taux de distribution pour 2012 (distribution 2012/prix acheteur moyen 2012) s'élève ainsi à 5,18%. Par ailleurs, le niveau des réserves, à 3,6 mois de distribution, permet de continuer à envisager sereinement les prochains trimestres, et ce en cas de persistance d'un environnement économique difficile qui s'avère probable.
  - Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 1, calculés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établissent à 12,94% sur sept ans, 15,05% sur dix ans et 14,72% sur 15 ans, nettement supérieurs aux taux nationaux calculés sur ces périodes pour les SCPI « murs de magasins » (respectivement 10,32%, 11,49% et 12,32%).
- C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier.
- A la fin de l'année 2012, les OPCI destinés aux professionnels (OPCI dits à Règles de Fonctionnement Allégées) sont au nombre de 187 et représentent 26 milliards d'euros d'actifs sous gestion. Sept OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2012. Au 31 décembre 2012, l'encours de ces OPCI avoisine le milliard d'euros.

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2009 a approuvé une résolution présentée par des associés et agréée par la société de gestion visant au maintien d'ACTIPIERRE 1 en la forme de SCPI sans limitation de durée.

- A la suite de la récente crise financière, les instances européennes ont émis une Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers), portant sur les gestionnaires de fonds. La définition des fonds concernés a été conçue de manière large afin d'englober l'ensemble des structures d'investissement existant au sein de l'Union Européenne, et soumettre leurs gestionnaires à un ensemble de règles homogènes. A ce titre, les SCPI sont concernées par la Directive, dont l'entrée en application est prévue en France le 22 juillet 2013.

Les exigences introduites (conditions d'agrément, dispositifs de conformité et de contrôle, règles de bonne conduite, ...) portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, et non sur les fonds eux-mêmes.

Il n'en demeure pas moins que certaines dispositions pourraient impacter directement les SCPI, notamment en mettant en place un nouveau prestataire, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

CILOGER vous tiendra informé au cours de l'année 2013 des modalités d'application de la Directive, et des conséquences éventuelles sur le fonctionnement et les coûts de gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER

# LES DONNÉES ESSENTIELLES

## AU 31 DÉCEMBRE 2012

### CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	<b>1981</b>
- Capital fermé depuis :	<b>1986</b>
- Terme statutaire :	<b>2033</b>
- Nombre d'associés :	<b>2 564</b>
- Nombre de parts :	<b>153 000</b>
<hr/>	
- Capital social :	<b>23 409 000 €</b>
- Capitaux propres :	<b>32 297 770 €</b>
- Capitaux collectés :	<b>34 047 654 €</b>
<hr/>	
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	<b>526,35 €</b>
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	<b>88 893 000 €</b>
- Parts en attente de vente :	<b>aucune</b>
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	<b>1 739 parts pour 907 180 €</b>

### PATRIMOINE

- Nombre d'immeubles :	<b>72</b>
- Nombre de baux :	<b>123</b>
- Surface :	<b>20 026 m<sup>2</sup></b>
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	<b>98,44%</b>

### COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2012 :	<b>6 205 089 €</b>
dont loyers :	<b>5 331 383 €</b>
- Résultat de l'exercice :	<b>4 064 661 €</b>
	<b>soit 26,57 € par part</b>
- Revenu distribué :	<b>4 131 000 €</b>
	<b>soit 27,00 € par part</b>

### INDICATEURS DE PERFORMANCE

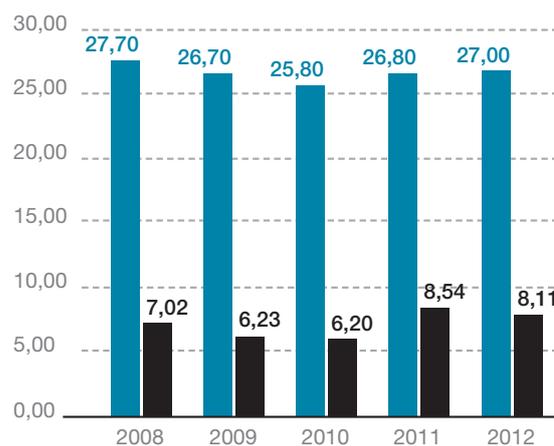
- Taux de distribution/ valeur de marché 2012 :	<b>5,18%</b>
- Variation du prix acquéreur moyen :	<b>1,73%</b>
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2002-2012) :	<b>15,05%</b>
- Taux de rentabilité interne 15 ans (1997-2012) :	<b>14,72%</b>

### VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	32 297 770	211,10
Valeur vénale / expertise	73 891 000	482,95
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>75 066 496</b>	<b>490,63</b>
Valeur de reconstitution	88 500 551	578,43

### REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

en euros depuis 5 ans



■ Distribution ■ Report à nouveau

Les revenus distribués en 2011 intègrent une distribution de 1,00 euro par part, prélevée sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles.

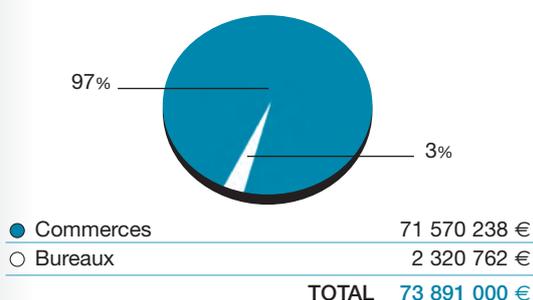
# LE PATRIMOINE IMMOBILIER



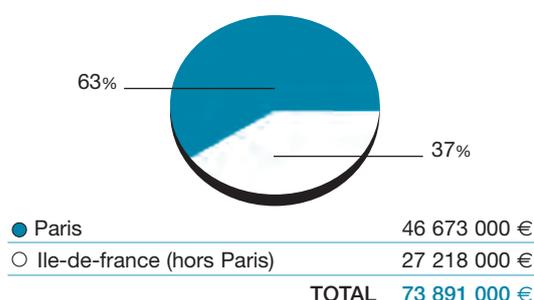
Le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 se compose au 31 décembre 2012 de 72 immeubles pour une superficie de 20 026 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 63% à Paris et à 37% en région parisienne.

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



## 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 le premier trimestre de l'exercice, un local commercial non stratégique a été cédé pour un montant de 52 000 euros net vendeur.

#### • Ozoir-la-Ferrière (77) : Centre commercial de la nouvelle gare

Ce local vacant de 66 m<sup>2</sup> a été acquis en 1987. Réalisée le 28 mars 2012 pour un prix de 52 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable nette de 13 207 euros (35%) par rapport au prix de revient, soit 0,09 €/part, après imputation d'un impôt sur les plus-values de 650 euros. Un actif sur ce site avait déjà été vendu en 2010. ACTIPIERRE 1 reste propriétaire de deux autres lots.

### Investissements

En début d'année 2012, ACTIPIERRE 1 était en situation de surinvestissement à hauteur de 1 241 150 euros. Aucune acquisition immobilière n'a été réalisée durant l'exercice.

En liaison avec les arbitrages réalisés et la facilité de caisse autorisée par l'assemblée générale, CILOGER poursuit 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.

L'autorisation donnée par l'assemblée générale d'utiliser une facilité de caisse permet d'étudier des dossiers préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI dans des délais non contraignants.

# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## L'EMPLOI DES FONDS

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 1 est en situation de surinvestissement à hauteur de 1 189 781 euros.

L'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2012 a renouvelé l'autorisation d'un recours à une facilité de caisse, si nécessaire, pour un montant maximum de 5 000 000 euros, 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.

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, et la facilité de caisse n'a pas été utilisée durant l'exercice.

En euros	Total au 31/12/2011	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
<b>Fonds collectés</b>	<b>34 047 654</b>		<b>34 047 654</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	2 956 075	13 207	2 969 281
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 404 763	-	- 3 404 763
- Achat d'immeubles	- 36 433 949	-	- 36 433 949
+ Vente d'immeubles	4 149 103	38 163	4 187 266
- Frais d'acquisition	- 2 297 160	-	- 2 297 160
- Divers <sup>(1)</sup>	- 258 110	-	- 258 110
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 1 241 150</b>	<b>51 370</b>	<b>- 1 189 781</b>

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

## 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, 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).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	<b>32 246 683</b>
Valeur comptable nette	<b>32 246 683</b>
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	<b>73 891 000</b>

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	32 246 683	-	-
- Provisions pour grosses réparations	- 1 124 409	-	-
- Autres éléments d'actifs	1 175 496	1 175 496	1 175 496
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		73 891 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			78 475 000
- Commission de souscription théorique			8 850 055
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>33 297 770</b>	<b>75 066 496</b>	<b>88 500 551</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>153 000</b>	<b>153 000</b>	<b>153 000</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>211,10</b>	<b>490,63</b>	<b>578,43</b>

# LE PATRIMOINE IMMOBILIER



## ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

	Prix de revient au 31/12/2012 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2012 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2011 en euros	Variation hors droits 2012/2011 en %
Commerces	29 912 308	69 986 498	133,97	74 328 000	68 745 482	1,80
Commerces - Bureaux	1 401 386	2 314 502	65,18	2 458 000	2 237 518	3,45
Bureaux	932 988	1 590 000	70,42	1 689 000	1 570 000	1,27
<b>TOTAUX</b>	<b>32 246 683</b>	<b>73 891 000</b>	<b>129,14</b>	<b>78 475 000</b>	<b>72 553 000</b>	<b>1,84</b>

Dans un contexte marqué par des croissances dégradées des dépenses de la consommation des ménages et des chiffres d'affaires des commerçants, ACTIPIERRE 1 fait encore preuve d'une capacité de résistance. L'évaluation du patrimoine enregistre ainsi une progression de 1,92% à périmètre constant.

En intégrant la cession de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation de 1,84%,

à comparer à une diminution des valeurs bilantielles de 0,12%.

Au 31 décembre 2012, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 129% et 143% à leur prix de revient.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

Dans un climat économique incertain, notamment marqué par une stagnation de la consommation des ménages, le taux d'encaissement des loyers s'établit en moyenne à 97% sur l'exercice. Parallèlement, le taux d'occupation financier moyen passe de 96,98% en 2011 à 98,44%, et reflète l'accent mis sur l'accompagnement des commerçants en place et la recherche de nouveaux locataires à l'activité pérenne.

Les loyers quittancés se sont élevés à 5 331 383 euros contre 5 340 593 euros l'exercice précédent.

### 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 a conforté son niveau élevé, atteignant 98,50% au quatrième trimestre 2012, en légère progression d'une année à l'autre (98,20% au 31 décembre 2011).

Le taux d'occupation financier moyen 2012 ressort à 98,44%, en nette augmentation par rapport à celui de l'année précédente (96,98%).

Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés) qui était de 96,96% en 2011, a évolué favorablement sur l'exercice 2012, à 97%.

### Locations et libérations

Sur l'exercice, quatre locaux ont été libérés soit dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), soit suite à des congés.

Six locations et relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées, dont trois sur des locaux libérés durant l'exercice. Les trois autres relocations portent sur des locaux libérés en 2009, 2010 et 2011.

Au total, ces relocations ont porté sur 353 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 114 890 euros, en régression de 20% par rapport aux loyers précédents mais correspondant à 109% des loyers d'expertises.

Au 31 décembre 2012, les locaux vacants concernent une boutique située à Ozoir-la-Ferrière (77), qui fera l'objet d'un arbitrage en 2013, une boutique à Clamart (92) et un local commercial au Perreux-sur-Marne (94). Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 106 m<sup>2</sup>, avoisine 21 000 euros.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### Renouvellement de baux

Cinq baux ont été renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 235 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 172 310 euros, en augmentation de 2% par rapport aux loyers précédents, et correspondant à 99% des loyers d'expertise.

### Cessions de baux

Aucune cession de droit au bail n'a été effectuée.

Parallèlement, sur l'exercice, quatre cessions de fonds de commerce se sont réalisées.

### Litiges

Au 31 décembre 2012, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, trois litiges significatifs sont à souligner :

- le commerce sis au **246, avenue Pierre Brossolette, Le Perreux-sur-Marne (94)**, pour lequel la Préfecture du Val-de-Marne a pris en avril 2009 un arrêté de péril exigeant la mise aux normes de l'immeuble, avec création d'un réseau séparatif eaux pluviales/eaux usées.

Un nouvel arrêté a été émis en 2011 par la Préfecture du Val-de-Marne, demandant à ACTIPIERRE 1 d'opérer une désinfection du local.

Ces deux arrêtés, ont été annulés par le Tribunal Administratif, dans le cadre de procédures de recours contentieux.

A la clôture de l'exercice, aucun travaux n'a encore été voté par la copropriété.

Le locataire a assigné ACTIPIERRE 1 en demandant la résiliation du bail aux torts de la SCPI, et des indemnisations au titre notamment de pertes sur le chiffre d'affaires et sur la valorisation de son fonds de commerce.

Par jugement en date du 10 avril 2012, le Tribunal de Grande Instance de Créteil a accepté en partie les demandes financières du locataire. Ce dernier a fait appel de cette décision.

Un montant de 160 617 euros a été provisionné pour ce dossier.

- le magasin sis au **7, avenue des Ternes, Paris (17<sup>ème</sup>)**, pour lequel une assignation en fixation du loyer a été délivrée. Une audience, en juin 2012, a décidé la nomination d'un expert en charge de déterminer la valeur locative « judiciaire » de cet actif. Les premières conclusions de cet expert sont attendues pour le second trimestre 2013.

- la boutique sise au **18, avenue Mac-Mahon, Paris (17<sup>ème</sup>)**, pour lequel une assignation a été délivrée par le locataire. Ce dernier, qui exerce une activité de restauration, fait valoir un préjudice lié à l'impossibilité de céder son fonds de commerce du fait de l'absence d'une extraction dans les locaux. Si votre SCPI n'est pas opposée à l'installation de ce dispositif, la copropriété a émis un refus.

Un montant de 130 000 euros a été provisionné pour ce dossier.

Il convient par ailleurs de signaler qu'à la fin de l'exercice :

- un dossier locataire fait l'objet d'une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39 du Code du commerce,
- sans qu'il y ait à ce jour de contentieux en fixation du loyer renouvelé, quatre locataires ont notifié une demande de renouvellement.

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le montant du revenu brut trimestriel distribué en 2012 a été porté à 6,75 euros, soit une distribution annuelle de 27,00 euros par part, en progression de 0,75% par rapport à l'exercice précédent (qui intégrait un dividende exceptionnel de 1 euro par part, prélevé sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles). Parallèlement, la politique prudente de conservation de réserves (report à nouveau), permettant d'appréhender favorablement les distributions futures, a été poursuivie : le report à nouveau s'élève à 8,11 euros par part et représente 3,6 mois de distribution.

Le revenu brut trimestriel par part a été augmenté de 4,6%, à 6,75 euros contre 6,45 euros mis en paiement en 2011, soit une distribution annuelle de 27,00 euros à rapprocher d'un résultat par part de 26,57 euros. Le report à nouveau a été sollicité à hauteur de 0,43 euro par part (1,6% du montant distribué).

A l'échelon national, la progression des revenus distribués en 2012 pour les SCPI de murs de magasins est de 2,8%.

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 libératoire 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.

Malgré la hausse du revenu versé, le taux 2012 de

distribution d'ACTIPIERRE 1 diminue très légèrement à 5,18% (5,23% en 2011), conséquence de l'appréciation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice. Il est proche du taux qui ressort des statistiques nationales des SCPI de murs de magasins à 5,23%.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2012/prix acquéreur au 31/12/2012) s'établit à 4,65%.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), les performances d'ACTIPIERRE 1 demeurent nettement supérieures au marché des SCPI de commerce, avec des taux à 7 ans, 10 ans et 15 ans de 12,94%, 15,05% et 14,72%. Sur ces mêmes durées les chiffres du secteur ressortent à 10,32%, 11,49% et 12,32%. Comparé à ceux des principales classes d'actifs, si le TRI d'ACTIPIERRE 1 sur 10 ans est inférieur aux foncières cotées (15,50%), il est supérieur à l'or (13,4%), aux actions françaises (7,1%), aux Sicav obligataires (4,2%), au livret A (2,4%) ou à l'ensemble des SCPI d'entreprise (9,4%). Sur 7 ans, seul l'or avec un TRI de 15% affiche une performance supérieure, et sur 15 ans aucune de ces classes d'actifs n'offre de performance supérieure. (Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2012, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 8,11 euros par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2012, ce qui représente une réserve de 3,6 mois de distribution.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros

	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année	Prix acquéreur moyen de l'année (1)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (2)	Report à nouveau cumulé par part
2008	470,00	27,70	504,85	5,49%	7,02
2009	485,68	26,70	482,38	5,54%	6,23
2010	490,00	25,80	503,65	5,12%	6,20
2011	514,38	26,80	512,78	5,23%	8,54
2012	487,01	27,00	521,67	5,18%	8,11

(1) Il s'agit de la moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés des droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

(2) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

Un dividende exceptionnel de 1,00 € par part, prélevé sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles, a été versé en juillet 2011.

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.



# LE MARCHÉ DES PARTS

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

**Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé, en augmentation continue depuis le début de l'année 2012, a enregistré une appréciation de 19% sur l'exercice. En termes de prix moyen annuel, il enregistre une valorisation de 1,73%.**

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 a été marqué par une croissance sensible des volumes et montants échangés : 1 739 parts représentant 907 180 euros contre 1 515 parts représentant 776 861 euros en 2011, soit des augmentations respectives de 15% et 17%.

Le rapport ventes/achats toujours inférieur à 1 durant l'exercice, reflet d'un courant acheteur toujours présent et du faible nombre de parts mises en vente, a permis au prix d'exécution de terminer à 526,35 euros au 31 décembre 2012 (581,00 € prix acheteur), soit une progression de 19% par rapport à son niveau de décembre 2011. Il atteint ainsi son plus haut historique depuis la mise en place du marché secondaire organisé en 2002.

La progression observée, qui était de 7% à la fin du troisième trimestre, s'est accélérée durant les deux derniers mois de l'exercice, impulsée par quelques ordres d'achat émis à des niveaux de prix élevés.

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 eu 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.

Ainsi, le prix d'achat moyen de l'exercice progresse de 1,73% par rapport à l'exercice précédent. Sur cinq ans, soit depuis 2007, l'analyse du prix moyen d'ACTIPIERRE 1 fait ressortir une évolution positive de 20,6%.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de murs de magasins est de 2,84% sur l'exercice.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 7,3% par rapport à la valeur de réalisation 2012 (490,63 euros par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une surcote de 0,4% par rapport à la valeur de reconstitution 2012 (578,43 euros par part).

Indicateur significatif de la confiance des associés d'ACTIPIERRE 1, le nombre de parts en vente en fin d'exercice est nul.

Avec un taux de rotation de parts de 1,15%, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 reste toutefois étroit (le taux est de 1,17% en intégrant les cessions de gré à gré). A l'échelon national, le taux de rotation est de 1,51% pour les SCPI de murs de magasins.

Sur le marché secondaire de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, 50 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 24 074 euros, soit 481,48 euros par part.

# LE MARCHÉ DES PARTS



## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, retraits en € HT
2008	1 281	0,84%	576	25 273
2009	2 161	1,41%	436	40 679
2010	2 663	1,74%	110	55 282
2011	2 368	1,55%	340	36 349
<b>2012</b>	<b>1 789</b>	<b>1,17%</b>	<b>0</b>	<b>41 691</b>

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

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2008	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2009	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2010	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2011	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
<b>Au 31/12/2012</b>	<b>Société fermée</b>	<b>153 000</b>	<b>23 409 000</b>	<b>34 047 654</b>

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

En 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)
2008	23 409 000	-	153 000	2 537	-	485,68
2009	23 409 000	-	153 000	2 542	-	490,00
2010	23 409 000	-	153 000	2 538	-	514,38
2011	23 409 000	-	153 000	2 567	-	487,01
<b>2012</b>	<b>23 409 000</b>	<b>-</b>	<b>153 000</b>	<b>2 564</b>	<b>-</b>	<b>581,00</b>

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

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	32 246 683	73 891 000	32 284 846	72 553 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 124 409	-	- 1 047 300	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>31 122 274</b>	<b>73 891 000</b>	<b>31 237 546</b>	<b>72 553 000</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	52 703	52 703	63 093	63 093
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	1 203 768	1 203 768	1 259 586	1 259 586
Autres créances	4 597 968	4 597 968	3 906 579	3 906 579
Provisions pour dépréciation des créances	- 663 369	- 663 369	- 751 992	- 751 992
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	3 660 000	3 660 000	2 200 000	2 200 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	599 555	599 555	1 841 946	1 841 946
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 1 397 520	- 1 397 520	- 1 310 614	- 1 310 614
Dettes d'exploitation	- 6 085 148	- 6 085 148	- 5 635 015	- 5 635 015
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>1 175 496</b>	<b>1 175 496</b>	<b>1 113 356</b>	<b>1 113 356</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>32 297 770</b>		<b>32 350 902</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>75 066 496</b>		<b>73 666 356</b>

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



## LES COMPTES

### LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	23 409 000	-	-	23 409 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	10 638 654	-	-	10 638 654
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 5 960 034	-	-	- 5 960 034
Primes de fusion	-	-	-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>	<b>2 956 075</b>	-	<b>13 207</b>	<b>2 969 281</b>
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	948 625	358 583	-	1 307 208
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	4 064 661	4 064 661
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 4 131 000	- 4 131 000
Résultat de l'exercice précédent	4 305 983	- 4 305 983	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 3 947 400	3 947 400	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>32 350 902</b>	<b>-</b>	<b>- 53 132</b>	<b>32 297 770</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2013

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>PRODUITS</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		6 268 855		6 387 456
Produits de l'activité immobilière	6 205 089		6 189 198	
- Loyers	5 331 383		5 340 593	
- Charges facturées	873 706		848 605	
Produits des activités annexes	63 766		198 257	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		329 054		211 783
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	229 929		83 923	
- Provisions pour grosses réparations	67 591		129 825	
- Provisions pour risques et charges	30 677		819	
Transfert de charges d'exploitation	-		- 2 786	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	857		2	
<b>Produits financiers</b>		36 553		14 060
<b>Produits exceptionnels</b>		6 498		-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>6 640 961</b>		<b>6 613 298</b>
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>6 640 961</b>		<b>6 613 298</b>

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>CHARGES</b>				
<b>Charges immobilières</b>		1 168 901		1 185 989
- Charges ayant leur contrepartie en produits	873 706		848 605	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	26 608		34 129	
- Grosses réparations	67 591		129 825	
- Autres charges immobilières non récupérables	200 995		173 430	
<b>Charges d'exploitation</b>		1 407 399		1 080 079
- Rémunération de la société de gestion	476 693		491 305	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	58 918		46 033	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	141 306		208 480	
- Provisions pour grosses réparations	144 700		104 125	
- Provisions pour risques et charges	362 911		173 871	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	260		14 535	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	222 611		41 730	
<b>Charges financières</b>		-		262
<b>Charges exceptionnelles</b>		-		40 985
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>2 576 300</b>		<b>2 307 315</b>
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		4 064 661		4 305 983
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>6 640 961</b>		<b>6 613 298</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 6 juin 2012, la ligne de crédit a été renouvelée pour un montant de 5 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

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 :

$$DP = AL + AC + \frac{FP - DG}{1,196}$$

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 sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à la condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les trois prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.



# 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'évènements 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 541 euros sur l'exercice.

**Engagements Hors Bilan :** les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 1 677 880 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 5 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 6 juin 2012 jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2012. Cette facilité de caisse n'a pas été utilisée durant l'exercice.

## VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2011	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2012
- Terrains et constructions	32 284 846	-	- 38 163	-	32 246 683
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>32 284 846</b>	<b>-</b>	<b>- 38 163</b>	<b>-</b>	<b>32 246 683</b>

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En euros	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Bureaux	932 988	1 590 000	932 988	1 570 000
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	29 912 308	69 986 498	29 950 471	68 745 482
- Commerces - Bureaux	1 401 386	2 314 502	1 401 386	2 237 518
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>32 246 684</b>	<b>73 891 000</b>	<b>32 284 846</b>	<b>72 553 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Bureaux	-	-	-	-
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
- Commerces - Bureaux	-	-	-	-
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>32 246 684</b>	<b>73 891 000</b>	<b>32 284 846</b>	<b>72 553 000</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
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 75003 - 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, 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 75011 - 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 - 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



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
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
Ozoir-la-Ferrière 77330 Centre commercial de la Nouvelle Gare	RP	201	1987	10,21	154 169		154 169	154 169
Ozoir-la-Ferrière 77330 Centre commercial de la Nouvelle Gare	RP			Vendu le 28 mars 2012				38 163
Saint-Germain-en-Laye 78100 75, rue au Pain	RP	56	2003	12,60	294 620		294 620	294 620
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
Fontenay-le-Fleury 78330 - Parc Montaigne	RP	814	1983	10,80	323 192		323 192	323 192
Gif-sur-Yvette 91190 27, 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 104/108, avenue Jean Jaurès	RP	70	1984	11,80	53 344		53 344	53 344
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



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
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 21/25, avenue du 8 mai 1945	RP	210	1984	11,33	140 558		140 558	140 558
Champigny-sur-Marne 94500 47, rue Louis Talamoni	RP	322	1987	12,39	381 123		381 123	381 123
Cergy-Pontoise 95000 Centre commercial - Place de la Fontaine	RP	1 260	1985	10,29	1 727 957		1 727 957	1 727 957
<b>TOTAL COMMERCES</b>		<b>18 295</b>			<b>29 724 017</b>	<b>188 291</b>	<b>29 912 308</b>	<b>29 950 471</b>
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
<b>TOTAL COMMERCES + BUREAUX</b>		<b>972</b>			<b>1 401 386</b>	<b>0</b>	<b>1 401 386</b>	<b>1 401 386</b>
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
<b>TOTAL BUREAUX</b>		<b>759</b>			<b>932 988</b>	<b>-</b>	<b>932 988</b>	<b>932 988</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>20 026</b>			<b>32 058 391</b>	<b>188 291</b>	<b>32 246 683</b>	<b>32 284 845</b>

(1) P : Paris - RP : Région parisienne

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.214-137 du Code monétaire et financier.

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	52 703	63 093
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	1 203 768	1 259 586
- Créances fiscales	6 971	14 266
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	201 455	197 574
- Autres créances	4 389 543	3 694 739
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 854 439</b>	<b>5 229 259</b>

## DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	1 397 520	1 310 614
- Dettes fournisseurs	709 431	698 305
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	3 318 585	2 947 095
- Dettes aux associés	1 555 616	1 517 778
- Dettes fiscales	498 374	464 969
- Autres dettes diverses	3 141	6 868
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 482 668</b>	<b>6 945 629</b>

## VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2011	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2012
- Dépréciation des créances	751 992	141 306	20 318	209 611	663 369
- Grosses réparations	1 047 300	144 700	-	67 591	1 124 409
- Autres risques et charges	460 228	362 911	30 677	-	792 462

## VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes non récupérables	24 764	23 575
- Solde de charges de redditions (1)	93 871	34 936
- Charges sur locaux vacants	11 082	36 570
- Charges non récupérables	71 279	78 348
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>200 995</b>	<b>173 430</b>

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 63 766 euros pour l'année 2012.

## VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes diverses	311 822	350 965
- Charges immobilières refacturables	471 413	483 302
- Autres charges refacturables	90 471	14 338
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>873 706</b>	<b>848 605</b>

## VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION

En euros	2012	2011
- Honoraires Commissaires aux comptes	15 359	14 990
- Honoraires Experts immobiliers	20 587	19 537
- Honoraires de commercialisation	3 240	-
- Cotisations	2 625	1 500
- Frais d'acquisition des immeubles	-	- 2 786
- Autres frais	4 471	5 777
- Contribution Économique Territoriale	12 635	7 014
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>58 918</b>	<b>46 033</b>

# LES AUTRES INFORMATIONS



## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros

	2008		2009		2010		2011		2012	
	€ 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
<b>Produits</b>										
- Recettes locatives brutes	33,77	96,31%	35,26	98,10%	33,54	98,30%	36,20	99,80%	35,26	99,19%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,20	3,41%	0,41	1,14%	0,19	0,56%	0,09	0,25%	0,24	0,67%
- Produits divers	0,10	0,28%	0,28	0,77%	0,39	1,15%	- 0,02	- 0,05%	0,05	0,14%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>35,07</b>	<b>100,00%</b>	<b>35,94</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,12</b>	<b>100,00%</b>	<b>36,28</b>	<b>100,00%</b>	<b>35,55</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commission de gestion	3,01	8,59%	2,82	7,83%	3,05	8,92%	3,21	8,85%	3,12	8,76%
- Autres frais de gestion	0,60	1,71%	2,74	7,62%	1,57	4,59%	0,94	2,59%	1,84	5,18%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,36	1,02%	0,42	1,17%	0,25	0,72%	1,07	2,95%	0,62	1,73%
- Charges locatives non récupérées	1,29	3,68%	1,22	3,38%	1,04	3,05%	1,13	3,12%	1,31	3,70%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>5,26</b>	<b>15,01%</b>	<b>7,19</b>	<b>20,01%</b>	<b>5,90</b>	<b>17,29%</b>	<b>6,35</b>	<b>17,52%</b>	<b>6,89</b>	<b>19,37%</b>
- Provisions nettes pour travaux	1,73	4,92%	1,98	5,50%	0,81	2,38%	- 0,17	- 0,46%	0,50	1,42%
- Autres provisions nettes	0,28	0,79%	0,87	2,41%	1,64	4,80%	1,95	5,36%	1,59	4,48%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>2,00</b>	<b>5,71%</b>	<b>2,84</b>	<b>7,91%</b>	<b>2,45</b>	<b>7,19%</b>	<b>1,78</b>	<b>4,90%</b>	<b>2,10</b>	<b>5,90%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7,26</b>	<b>20,72%</b>	<b>10,03</b>	<b>27,92%</b>	<b>8,35</b>	<b>24,48%</b>	<b>8,13</b>	<b>22,42%</b>	<b>8,98</b>	<b>25,27%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>27,80</b>	<b>79,28%</b>	<b>25,91</b>	<b>72,08%</b>	<b>25,77</b>	<b>75,52%</b>	<b>28,14</b>	<b>77,58%</b>	<b>26,57</b>	<b>74,73%</b>
- Variation report à nouveau	0,10	0,29%	- 0,79	- 2,20%	- 0,03	- 0,09%	2,34	6,46%	- 0,43	- 1,22%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	27,70	78,99%	26,70	74,28%	25,80	75,61%	25,80	71,12%	27,00	75,95%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	27,46	78,31%	26,57	73,94%	25,74	75,44%	25,78	71,07%	26,89	75,64%



# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance d'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.

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 contrôle 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 délégataires.

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**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci 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.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 1 et aux dispositions légales, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel, rédigé en concertation avec tous ses membres, sur l'exercice de 12 mois clôturé le 31 décembre 2012. Lors de cet exercice, les membres du Conseil se sont réunis à plusieurs reprises d'abord à huis clos, puis en présence de la Société de Gestion dont le 12 mars dernier pour la présentation des comptes annuels.

## SOCIÉTÉ DE GESTION et CONTEXTE ÉCONOMIQUE

La crise qui continue de toucher l'ensemble des secteurs économiques n'a bien sûr pas favorisé la croissance et la demande en France, et le pays reste très proche de la récession.

La collecte SCPI est même ressortie en léger tassement mais la baisse concerne surtout les dispositifs Scellier.

A noter cependant que le secteur le plus animé du marché a concerné les pieds d'immeubles en centre-ville que la SCPI détient en grand nombre.

La Société de Gestion qui a dû faire face sur l'exercice à des baisses de chiffres d'affaires de certains commerçants et à des demandes de renégociation de baux a néanmoins réussi à faire en sorte que le résultat de votre SCPI reste au-dessus de 4 millions d'euros.

Cette dernière reste très attachée à une gestion de proximité avec les clients, et continue pour votre SCPI à privilégier les investissements sur des emplacements multiples en pied d'immeubles et de qualité.

## ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2012, la SCPI était en surinvestissement de 1,19 million d'€. Ce dépassement est en phase avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire de juin 2012 qui avait renouvelé l'autorisation d'un recours à l'emprunt pour un montant maximum de 5 millions d'€.

La faible variation du flux de trésorerie positif revenu dans la SCPI s'explique uniquement par la vente d'un local vacant à Ozoir-la-Ferrière, vendu avec une plus-value comptable de 13 207 €.

Aucun investissement n'a donc été effectué au titre de l'exercice, car il est très difficile d'investir en ce moment dans des biens de bonne qualité avec un rendement satisfaisant.

Nous devons en effet comparer le taux de rendement de 6,88%, correspondant au rapport des loyers bruts sur l'évaluation des immeubles droits inclus de la SCPI qui est supérieur aux taux pratiqués sur le marché qui oscillent entre 4% et 6,5%.

## PATRIMOINE - REVENUS

Le résultat de la SCPI est de 4 064 661 € contre 4 305 983 € soit une diminution de 9,21%, correspondant à 241 322 €, reflet de la conjoncture difficile du moment. Les SCPI restent confrontées à des demandes de fixation de loyers dans le cadre de l'article L145-39 du code de commerce, et nous ne savons pas si ce phénomène va continuer ou pas à prendre de l'ampleur dans les années qui viennent.

Le taux d'occupation financier est cependant encore en progression à 98,44% contre 96,98% sur l'exercice précédent.

Les membres du Conseil de Surveillance restent attentifs au dossier Avenue des Ternes.

Malgré la baisse des résultats que nous avons connu cette année, la politique de distribution que nous avons eue jusqu'à présent nous a permis de maintenir un report à nouveau satisfaisant (environ 3,6 mois de loyers à fin décembre 2012).

Les revenus de 2012 se sont élevés à 27,00 € par part, niveau légèrement supérieur à celui de l'exercice précédent. Les prévisions pour 2013, conservatrices, laissent ressentir que si aucun élément défavorable n'intervient la distribution pourra être maintenue à ce niveau.

Les valeurs d'expertise ont été augmentées en 2012 de 1,92%, à périmètre constant, faisant ressortir un taux de rentabilité implicite de 5,18% (droits inclus) : ces valeurs d'expertise sont difficilement contrôlables. La Société de Gestion nous a confirmé pour l'Avenue des Ternes la valorisation retenue par l'expert comme celle correspondant au marché.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix acheteur à fin décembre de la part est passé de 487,00 € à 581,00 €, soit une augmentation de 19%.

Cette valeur à fin décembre donne un rendement instantané de 4,65%, sur la base du dividende versé cette année.

Le prix acheteur est à rapprocher de la valeur de reconstitution de la société qui est de 578,43 €, au 31 décembre 2012.

Aucune part n'est en attente de vente au 31 décembre 2012, indicateur de confiance des associés d'ACTIPIERRE 1.

En conclusion, l'année 2012 aura été pour votre SCPI une année de transition où le résultat a diminué, reflet de la crise actuelle, la Société de Gestion en phase avec le Conseil de Surveillance fait en sorte de tout mettre en œuvre pour que le résultat de votre SCPI revienne à un niveau plus élevé.

Votre Conseil, aux conditions de majorité requises a donné un avis favorable à toutes les résolutions qui vont vous être soumises.

Nous vous informons que les indemnités allouées à votre Conseil ont été révisées pour la dernière fois en 2002.

Nous vous demandons cependant d'être attentifs au rapport du commissaire aux comptes, qui n'a pas été porté à la connaissance du conseil à ce jour.

Nous vous informons que la directive AIFM va probablement provoquer le renforcement à titre obligatoire des contrôles y compris dans les SCPI, puisque le ministre de tutelle a indiqué considérer ces dernières comme des fonds d'investissement alternatifs. Une ordonnance de modification du Code monétaire et financier est prévue pour le mois de juillet 2013. Elle devra être ratifiée ultérieurement pour acquérir force de loi.

La SCPI pourrait donc se voir conduite à désigner un dépositaire, avec pour rôle essentiel la vérification de la réalité des actifs de la société, les mouvements d'associés et d'actifs et plus largement le contrôle des flux financiers.

Selon la Société de Gestion, des négociations seraient en cours pour tenter de limiter l'étendue de la mission. La concrétisation de cette nouvelle obligation conduirait sans doute à des frais complémentaires pour la SCPI.

Enfin nous vous informons qu'une incertitude existe quant aux calculs des plus-values en cas de vente de parts, problème dont nous avons saisi la Société de Gestion au cours des 3 conseils précédents.

Cette question n'est toujours pas résolue à ce jour. Si vous cédez des parts nous vous invitons à prendre contact avec la Société de Gestion pour apprécier quelle base de prix de revient doit être retenue, étant entendu qu'en cas de cession sur le marché secondaire c'est la Société de Gestion qui calcule les plus-values et acquitte au Trésor l'impôt correspondant pour le compte du cédant.

En cette période de renouvellement pour les 9 membres du Conseil de Surveillance, je remercie chacun pour leur assiduité, bonne volonté et leur compétence.

En fonction des informations qui vous ont été communiquées, vous aurez à exprimer votre vote.

**Je vous invite bien sûr à voter, car il est important qu'un éventail le plus large possible d'associés s'exprime.**

**Je vous rappelle également que comme l'année dernière la présidence de l'assemblée sera assurée par le Président du Conseil de Surveillance ou le Vice-Président : évitez donc d'émettre des pouvoirs sans mention de mandataire (pouvoirs en blancs), c'est-à-dire éviter d'émettre des formulaires qui ne seraient que datés et signés.**

**En effet, dans ce cas et en application de la législation, vous approuvez automatiquement les résolutions présentées par la Société de Gestion et rejetez automatiquement toutes les autres (par exemple une résolution présentée par les associés et non agréée par la Société de Gestion).**

Fait à LILLE, le 31 mars 2013

Le Président du Conseil de Surveillance  
Frédéric BODART

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## LE RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

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 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la 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 votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre Assemblée Générale du 8 juin 2011. 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, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. 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 portons à votre connaissance les éléments suivants :

L'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.
- Concernant les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un plan d'entretien, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, notre appréciation s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place pour déterminer les estimations comptables et sur la comparaison des estimations des périodes précédentes avec les dépenses effectivement engagées.

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.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2013

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

Mesdames, Messieurs,

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. 214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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. 214-76 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

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la S.C.P.I. verse à la société de gestion CILOGER les rémunérations suivantes :

- Une rémunération égale à 10% hors taxes du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission), afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements.

Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2012.

- Une rémunération égale à 9,2% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, au titre de 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 visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer la répartition des revenus.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2012, un montant de 476 693 €.

Au terme d'une décision approuvée lors de l'Assemblée Générale du 19 juin 2009, votre société verse à la société de gestion la rémunération suivante :

- Une commission au titre de recours à l'emprunt égale à 2,5% hors taxes de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit.

Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2012.

Au terme d'une décision approuvée lors de l'Assemblée Générale du 6 juin 2012, votre société verse à la société de gestion la rémunération suivante :

Pour sa prestation d'arbitrage et de réinvestissement, la société de gestion percevra une rémunération hors taxes de :

- 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- 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.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2012, un montant de 260 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2013

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

# LES RÉSOLUTIONS



## RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2013

### Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

### Deuxième résolution

En conséquence de l'adoption de la première résolution, l'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, à la société de gestion, pour toutes précisions, actes et faits relatés dans lesdits rapports.

### Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

### Quatrième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2012 à :

- valeur comptable : 32 297 770 euros, soit 211,10 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 75 066 496 euros, soit 490,63 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 88 500 551 euros, soit 578,43 euros pour une part.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 064 661,23 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 307 207,61 euros, forme un revenu distribuable de 5 371 868,84 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 4 131 000,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 1 240 868,84 euros.

### Sixième résolution

Le mandat des membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les 9 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix. Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### Septième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire, à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds, dans la limite d'un solde négatif de cinq millions d'euros (5 000 000 €).

Pour réaliser ces investissements, l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-16 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à utiliser des facilités de caisse, dans la limite de cinq millions d'euros (5 000 000 €).

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

### Huitième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion, après avis du Conseil de surveillance, à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement d'ACTIPIERRE 1, dans les conditions fixées par l'article R.214-116 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

Pour sa prestation d'arbitrage et de réinvestissement, la société de gestion percevra une rémunération hors taxes de :

- 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- 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.

### Neuvième résolution

L'assemblée générale fixe l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance à compter de l'exercice 2013, à la somme de 15 000 euros, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

Cette somme sera indexée chaque année, et pour la première fois sur l'exercice 2014, sur l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) du deuxième trimestre.

### Dixième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.





## ACTIPIERRE 1



Société civile de placement immobilier  
Au capital de 23 409 000 euros  
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 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 10/07/2007

Siège social et bureaux  
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 56 88 91 92 - [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

