



SCPI  
DE MURS DE MAGASINS



RAPPORT ANNUEL

2013



# 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 10/07/2007

### 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 SABBAAH  
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 Julien CARMONA  
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

## 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 Stéphane GLAVINAZ  
Monsieur Henri BART                        Monsieur Louis REYNAL de SAINT-MICHEL  
Monsieur Daniel DALLEST                Monsieur Christian RADIX

### 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

## 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 DE CILOGER

page 22

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 23

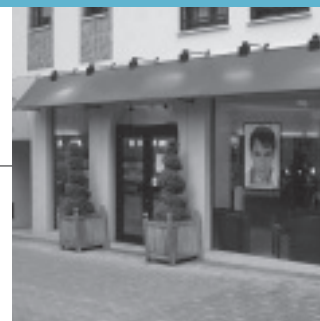
### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels 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 2013.

- Selon l'INSEE, la croissance du PIB en 2013 est de 0,3%, après une stagnation en 2012. Cette amélioration s'expliquerait par une demande intérieure finale qui s'accélère nettement en fin d'année. Parallèlement, toujours en fin d'année, les exportations rebondissent alors que les importations décèlent légèrement. Par conséquent, le commerce extérieur contribue à nouveau positivement à la croissance du PIB.

Grâce à une progression de 0,5% enregistrée au 4<sup>ème</sup> trimestre, la consommation des ménages français est repartie en légère hausse, avec + 0,4% en 2013, après avoir reculé de 0,4% en 2012.

Malgré le ralentissement des revenus d'activité, le pouvoir d'achat des ménages a progressé de 0,5% en 2013 alors qu'il avait reculé de 0,9% en 2012. En effet, malgré les hausses d'impôts, la faiblesse de l'inflation (0,7%) impacte favorablement le pouvoir d'achat.

Le marché de l'investissement en commerces, essentiellement animé par les investisseurs institutionnels nationaux, atteint 3,6 milliards d'euros en 2013 (23% du marché de l'immobilier d'entreprise). Si ce chiffre est stable par rapport à 2012, il est nettement supérieur à la moyenne de longue période (+15%).

Un tiers des investissements se sont concentrés sur les pieds d'immeubles à Paris intramuros. Les taux de rendement exigés pour ces actifs parisiens bien situés évoluent entre 4% et 5%.

1,5 milliard d'euros (41% des investissements) se sont concentrés en régions: la moitié sur des centres commerciaux, 20% sur des parcs d'activités commerciales. Les taux de rendement sur les centres commerciaux « prime » se sont compressés d'environ 25 points de base pour se situer dans une fourchette de 4,75% à 5,25%. Quant aux parcs d'activités commerciales, les taux de rendement pour les meilleurs produits sont stables entre 5,5% et 6%.

Élément favorable pour les commerçants, la hausse de l'indice ICC est stoppée avec une diminution sur un an de 2,2%. La hausse de l'ILC est quant à elle très contenue à + 0,28% sur un an. Cela permet aux commerçants de réduire leur taux d'effort dans un contexte où leurs trésoreries restent tendues.

La sélectivité des enseignes en termes d'emplacement et de flux ne se dément pas. En outre, la qualité intrinsèque du local commercial et les charges deviennent des éléments prépondérants dans le choix d'un site. Par conséquent, le marché est plus que jamais bipolaire, avec de nombreux sites secondaires délaissés. Les sites « 1 bis » continuent néanmoins de tirer leur épingle du jeu, car ils permettent d'obtenir à la fois une bonne qualité d'emplacement et des niveaux de loyers plus raisonnables.

Dans ce contexte, le marché rencontre une pénurie d'offres de qualité, ponctuellement atténuée par des cessions liées aux difficultés d'indépendants ou de grandes enseignes. Pour la plupart de ces dernières néanmoins, l'heure n'est pas au développement mais à la préservation de la rentabilité et à la rationalisation du parc de boutiques.

La fin de l'année 2013 a été particulièrement favorable aux zones commerciales de périphérie, qui ont enregistré les plus fortes hausses d'activité au dernier trimestre (+ 2,4% pour les moyennes surfaces et les boutiques en galerie marchande), devant les boutiques de centres commerciaux de cœur de ville (+ 1,4%). Les loyers des commerces de périphérie sont stables. Si les loyers aux meilleurs emplacements peuvent atteindre 220 €/m<sup>2</sup>, les sites secondaires souffrent néanmoins considérablement.

Les ouvertures de nouveaux parcs d'activités commerciales ont été nombreuses en 2013, et à la fin de l'année, 2,73 millions de m<sup>2</sup> de projets de commerce en périphérie sont recensés. Cette grande quantité de projets n'est pas sans faire peser un risque de suroffre commerciale.

La bipolarité se retrouve nettement pour ce qui concerne les centres commerciaux, avec une dichotomie forte entre les meilleurs d'entre eux qui drainent le plus de visiteurs (et où les loyers au m<sup>2</sup> continuent à augmenter, parfois jusqu'à 2 000 €/m<sup>2</sup>), et les centres secondaires, où les bailleurs doivent consentir des efforts commerciaux considérables pour éviter l'augmentation de la vacance.

La fin 2013 a été marquée par de nombreuses ouvertures de centres commerciaux, et les projets continuent de totaliser 1,7 millions de m<sup>2</sup>, dont 59% ont déjà obtenu leurs autorisations commerciales.





## ÉDITORIAL

• L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé du montant de capitaux investis en SCPI, aussi bien sur le marché primaire que sur le secondaire. Avec un montant national de 3,03 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012), la collecte brute des SCPI est proche de son record historique (3,18 milliards d'euros en 2011).

Les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 5,13%, supérieur de 250 points de base à l'OAT 10 ans et remarquable dans le contexte économique, enregistrent un montant de collecte nette stable de 2,3 milliards d'euros (- 0,2% par rapport à 2012). Quant aux SCPI de logements éligibles aux dispositifs fiscaux, elles connaissent une légère progression de leur collecte nette à 182 millions d'euros (+ 1,3%) grâce aux SCPI Déficit foncier et au démarrage des SCPI Duflot.

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité soutenue à 522,6 millions d'euros (+ 36% par rapport à 2012 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,1% par rapport au début de l'année, et s'établit à 29,96 milliards d'euros.

• Eu égard à l'environnement incertain, ACTIPIERRE 1 a une fois de plus démontré sa capacité de résistance en 2013, avec des performances remarquables en termes de valorisation du patrimoine, d'occupation, de résultat et de distribution de revenus.

- A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 1%. En tenant compte de la cession de deux petits locaux commerciaux arrivés à maturité effectuée durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine est désormais supérieure de 132% à son prix de revient.

- Durant l'exercice, deux lots à usage commerce, totalisant 201 m<sup>2</sup>, ont été cédés pour un montant de 290 000 euros. Ces ventes ont dégagé une

plus-value nette de 123 100 euros (0,8 euro par part). Dans un contexte où la compétition pour investir dans les bons actifs est exacerbée, 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 de 0,9 million d'euros.

- En dépit d'une conjoncture toujours morose, le taux d'occupation financier moyen a conforté son niveau élevé, atteignant 98,77%, en progression d'une année à l'autre (98,44% en 2012).

- Sur le marché secondaire organisé, en termes de prix moyen annuel, le prix d'exécution enregistre une progression de 2%. Sur cinq ans et dix ans, ce prix moyen est ainsi en augmentations respectives de 10% et 81%.

- Le résultat de l'année est en forte progression de 23%. En éliminant une reprise sur provision importante relative à un risque locatif devenu caduc, la progression du résultat serait de 12%.

- Le revenu brut distribué a été maintenu à 27,00 euros par part. Néanmoins compte tenu du résultat de l'exercice 2013, une distribution exceptionnelle de 5,50 euros par part sera effectuée au titre du premier trimestre 2014. Par ailleurs, le niveau des réserves, à 3,6 mois de distribution courante, permet de continuer à envisager sereinement les prochains trimestres, et ce en cas de persistance d'un environnement économique difficile qui s'avère probable.



## ÉDITORIAL



- Le taux de distribution pour 2013 (distribution 2013/prix acheteur moyen 2013) s'élève à 5,07%, taux supérieur aux autres placements avec un profil de risque similaire.
- 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 13,35% sur dix ans, et 15,59% sur quinze ans, nettement supérieurs aux taux nationaux calculés sur ces périodes pour les SCPI commerces (respectivement 11,13% et 12,16%).
- C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier. 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.
- La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment sur les gestionnaires de SCPI, est entrée en application en juillet 2013. Les sociétés de gestion ont un délai maximum d'un an pour s'y conformer. Les exigences introduites portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, mais aussi sur les fonds eux-mêmes. CILOGER a engagé un chantier de mise en conformité avec cette directive, et sollicitera l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) durant le second trimestre 2014.

Une disposition va impacter directement les SCPI, en mettant en place un nouvel acteur, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion. Cet organe de contrôle a été sélectionné par CILOGER durant le quatrième trimestre 2013, dans le cadre d'une procédure de consultation et d'un examen attentif de l'incidence sur les coûts de gestion de votre SCPI.

En marge de la Directive AIFM, plusieurs aménagements des règles de gestion des SCPI ont été introduits. Parmi ces mesures citons notamment, la possibilité pour les SCPI d'acquérir des parts de SCI et non plus seulement des immeubles en direct, l'abaissement du délai de détention minimal des actifs de 6 ans à 5 ans, la possibilité d'arbitrer certains immeubles sans délai de détention minimal (dans la limite annuelle de 2% du patrimoine), la création d'une durée de validité d'un an pour les ordres de vente du marché secondaire...

Certaines de ces mesures nécessitant une modification des statuts, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 est une assemblée mixte. Il vous appartient en effet, réunis en assemblée générale extraordinaire, de vous prononcer sur la modification des statuts de votre société pour les mettre en conformité avec la nouvelle réglementation en vigueur.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER



# LES DONNÉES ESSENTIELLES

## AU 31 DÉCEMBRE 2013

### ■ Chiffres clés

- Année de création :	<b>1981</b>
- Capital fermé depuis :	<b>1986</b>
- Terme statutaire :	<b>2033</b>
- Nombre d'associés :	<b>2 577</b>
- Nombre de parts :	<b>153 000</b>

- Capital social :	<b>23 409 000 €</b>
- Capitaux propres :	<b>33 274 505 €</b>
- Capitaux collectés :	<b>34 047 654 €</b>

- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	<b>482,00 €</b>
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	<b>81 402 120 €</b>
- Parts en attente de vente :	<b>0,07% des parts</b>
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	<b>1 059 parts pour 563 848 €</b>

### ■ Patrimoine

- Nombre d'immeubles :	<b>71</b>
- Nombre de baux :	<b>119</b>
- Surface :	<b>19 825 m<sup>2</sup></b>
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	<b>98,77%</b>

### ■ Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2013 :	<b>6 436 701 €</b>
dont loyers :	<b>5 491 373 €</b>
- Résultat de l'exercice :	<b>4 984 635 €</b>
	<b>soit 32,58 € par part</b>
- Revenu distribué :	<b>4 131 000 €</b>
	<b>soit 27,00 € par part</b>

### ■ Indicateurs de performance

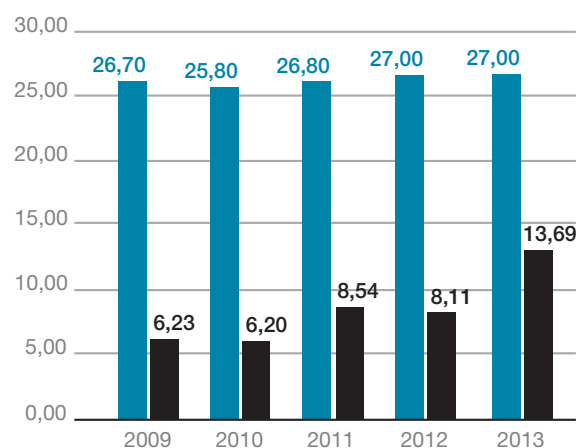
- Taux de distribution/ valeur de marché 2013 :	<b>5,07%</b>
- Variation du prix acquéreur moyen 2013 :	<b>2,06%</b>
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2003-2013) :	<b>13,35%</b>
- Taux de rentabilité interne 15 ans (1998-2013) :	<b>15,59%</b>

### ■ Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	33 274 505	217,48
Valeur vénale / expertise	74 492 000	486,88
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>76 857 312</b>	<b>502,34</b>
Valeur de reconstitution	90 554 792	591,86

### ■ 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.



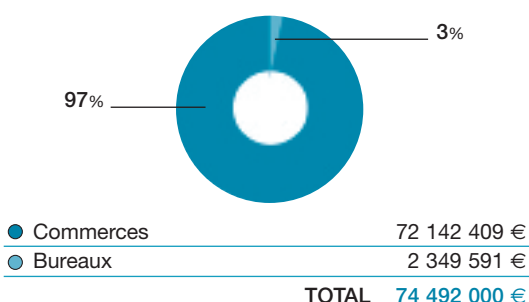
# LE PATRIMOINE IMMOBILIER



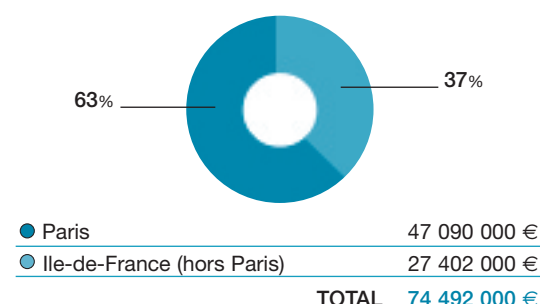
Le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 se compose au 31 décembre 2013 de 71 immeubles pour une superficie de 19 825 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 63% à Paris et à 37% en région parisienne.

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 deuxième trimestre de l'exercice, deux locaux commerciaux parvenus à maturité ont été cédés.

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

Deux locaux, représentant 201 m<sup>2</sup> et acquis en 1987, ont été cédés le 8 juillet pour un prix de 290 000 euros. La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 123 100 euros par rapport au prix de revient (80%), soit 0,8 €/part, après imputation d'un impôt sur les plus-values de 11 281 euros et d'une commission d'arbitrage de 1 450 euros.

Pour mémoire, sur ce site, un premier lot vacant avait été vendu en 2010, et un second en 2012. Suite à cette dernière vente, ACTIPIERRE 1 n'y possède plus d'actifs.

### Investissements

En début d'année 2013, ACTIPIERRE 1 était en situation de surinvestissement à hauteur de 1 189 781 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.

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).

L'autorisation 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 912 512 euros.

L'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2013 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 31/12/2012	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
<b>Fonds collectés</b>	<b>34 047 654</b>		<b>34 047 654</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	2 969 281	123 100	3 092 381
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 404 763	-	- 3 404 763
- Achat d'immeubles	- 36 433 949	-	- 36 433 949
+ Vente d'immeubles	4 187 266	154 169	4 341 435
- Frais d'acquisition	- 2 297 160	-	- 2 297 160
- Divers <sup>(1)</sup>	- 258 110	-	- 258 110
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 1 189 781</b>	<b>277 269</b>	<b>- 912 512</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 du 8 juin 2011, 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).

<b>Coût historique des terrains et des constructions locatives</b>	<b>32 092 514</b>		
<b>Valeur comptable nette</b>	<b>32 092 514</b>		
<b>Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)</b>	<b>74 492 000</b>		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	32 092 514	-	-
- Provisions pour grosses réparations	- 1 183 321	-	-
- Autres éléments d'actifs	2 365 312	2 365 312	2 365 312
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		74 492 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			79 134 000
- Commission de souscription théorique			9 055 479
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>33 274 505</b>	<b>76 857 312</b>	<b>90 554 792</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>217,48</b>	<b>502,34</b>	<b>591,86</b>



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER



## Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2013

	Prix de revient au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation hors droits 2013/2012 en %
Commerces	29 758 139	70 509 000	136,94	74 903 040	69 986 200	0,75
Commerces - Bureaux	1 401 386	2 388 000	70,40	2 535 960	2 314 800	3,16
Bureaux	932 988	1 595 000	70,96	1 695 000	1 590 000	0,31
<b>TOTAUX</b>	<b>32 092 514</b>	<b>74 492 000</b>	<b>132,12</b>	<b>79 134 000</b>	<b>73 891 000</b>	<b>0,81</b>

ACTIPIERRE 1 a une fois de plus démontré sa capacité de résistance, eu égard à l'environnement incertain marqué notamment par une consommation des ménages erratique et une trésorerie des commerçants qui reste tendue.

L'évaluation du patrimoine enregistre ainsi une progression de 1,09% à périmètre constant.

En intégrant l'arbitrage de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 0,81%, à comparer à une diminution des valeurs bilantielles de 0,5%.

Au 31 décembre 2013, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 132% et 147% à leur prix de revient.

## La gestion immobilière

Dans un climat économique incertain, notamment marqué par une stagnation de la consommation des ménages et des tensions sur la trésorerie des commerçants, le taux d'encaissement des loyers s'établit en moyenne à 95,85% sur l'exercice. Parallèlement, le taux d'occupation financier moyen passe de 98,44% en 2012 à 98,77%, 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 5 491 373 euros contre 5 331 383 euros l'exercice précédent, en progression de 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 exclusion 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 demeure à un niveau élevé, atteignant 98,35% au quatrième trimestre 2013, quasi stable d'une année à l'autre (98,50% au 31 décembre 2012).

Le taux d'occupation financier moyen 2013 ressort à 98,77%, en légère augmentation par rapport à celui de l'année précédente (98,44%).

Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés) reste également à un niveau élevé, à 95,85%.

### Locations et libérations

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

Quatre locations et relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées, dont deux sur des locaux libérés durant l'exercice, et une par anticipation sur congé effectif en 2014. L'autre relocation porte sur un local libéré en 2010.

Au total, ces relocations ont porté sur 257 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 121 200 euros, en diminution de 16% par rapport aux loyers précédents mais proches des loyers d'expertises.

Au 31 décembre 2013, les locaux vacants concernent une boutique située à Clamart (92), un local commercial au Perreux-sur-Marne (94), et deux locaux parisiens (dont l'un libéré le dernier jour de l'exercice).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 263 m<sup>2</sup>, avoisine 89 000 euros.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### La gestion immobilière

#### Renouvellement de baux

Cinq baux ont été renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 548 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 158 111 euros, en augmentation de 11% par rapport aux loyers précédents, et correspondant à 106% des loyers d'expertise.

#### Cessions de baux

Trois cessions de droit au bail ont été régularisées durant l'exercice.

Parallèlement, quatre cessions de fonds de commerce se sont réalisées.

Sur ces cessions, cinq se sont traduites par la signature d'un nouveau bail, et une seule par une baisse de loyer.

Dans le cadre de ces cessions, ACTIPIERRE 1 a perçu 30 750 euros HT d'indemnités diverses.

#### Litiges

Au 31 décembre 2013, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, deux 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.

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

Par jugement en date du 12 juin 2013, la Cour d'appel a accepté en partie les demandes financières du locataire. ACTIPIERRE 1 a réglé la somme totale de 212 434 euros, mais a obtenu l'expulsion du locataire à compter du 18 décembre 2013.

- 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. Après de longues négociations, un nouveau bail d'une durée de 12 ans, à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2014, sera signé à la fin du mois de janvier 2014. La provision constituée sur ce dossier a été reprise sur l'exercice.

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,
- un locataire a notifié une demande en fixation du loyer renouvelé.

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le montant du revenu brut distribué en 2013 a été maintenu à 27,00 euros par part. Compte tenu de la forte progression du résultat de l'année, à 32,58 euros par part, une distribution exceptionnelle de 5,50 euros par part sera effectuée au titre du premier trimestre 2014. La politique prudente de conservation de réserves (report à nouveau), permettant d'appréhender favorablement les distributions futures, est poursuivie : hors distribution exceptionnelle de 2014, le report à nouveau représenterait 3,6 mois de distribution courante.

Le résultat de l'année s'élève à 4 984 635 euros, soit 32,58 euros par part. La forte progression par rapport à l'exercice précédent, + 23%, est partiellement due à une reprise sur provision concernant un risque locatif devenu caduque suite à une négociation.

En éliminant l'incidence de cette reprise, qui représente 413 581 euros soit 2,70 euros par part, la progression du résultat est de 12%, les produits de l'activité immobilière progressant de 3,7%.

Le revenu brut trimestriel par part a été maintenu à 6,75 euros, soit une distribution annuelle de 27,00 euros identique à celle de l'exercice précédent.

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2013, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 13,69 euros par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2013. Cependant, afin de ne pas augmenter plus que nécessaire les réserves et de trouver un juste équilibre entre distribution et réserves, une distribution exceptionnelle de 5,50 euros par part sera effectuée au titre du premier trimestre 2014. Toutes choses égales par ailleurs, en déduisant cette distribution exceptionnelle, le report à nouveau serait de 8,19 euros par part, en légère progression par rapport à l'exercice précédent. Il représenterait dès lors de l'ordre de 3,6 mois de distribution courante.

En termes de prix d'achat moyen de la part (532,43 euros sur l'exercice), une variation de 2,06% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2012, à comparer à une variation nationale sur la même période de + 1,31% pour les SCPI investies majoritairement en commerces.

Sur cinq ans, soit depuis 2009, année affectée par l'attentisme des épargnants suite à la crise des « subprime », l'analyse du prix moyen d'ACTIPIERRE 1 fait ressortir une évolution positive de 10,4% (+ 81,3% sur une période de 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 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.

Le taux de distribution 2013 d'ACTIPIERRE 1 diminue très légèrement à 5,07% (5,18% en 2012), conséquence de l'appréciation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice, en restant toutefois très attractif eu égard au contexte.

Il est en ligne avec le taux moyen qui ressort des statistiques nationales des SCPI commerces (5,10%).

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2013/prix acquéreur au 31/12/2013) s'établit à 5,07%.

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 5,31% sur cinq ans, 13,35% sur dix ans, et 15,59% sur quinze ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2013.

Le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : foncières cotées (12,5%) SCPI (11,1%), l'or (8,1%), actions françaises (4,9%), Sicav obligataires (3,7%), Livret A (2,5%) ou Sicav monétaires (2,2%).

Sur 10 ans, seules les foncières cotées (14,2%) offrent une performance supérieure.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).





## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

### L'évolution du prix de la part

En euros

	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> 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
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
<b>2013</b>	<b>581,00</b>	<b>27,00</b>	<b>532,43</b>	<b>5,07%</b>	<b>13,69</b>

(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 pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée aux 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.

## LE MARCHÉ DES PARTS

### L'activité du marché secondaire

**Après une forte appréciation de 19% en 2012, le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a marqué une pause en 2013 en consolidant de 8% entre le début et la fin de l'exercice. En termes de prix moyen annuel, il enregistre toutefois une valorisation de 2,06%.**

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 a été marqué par une contraction sensible des volumes et montants échangés : 1 059 parts représentant 563 848 euros contre 1 739 parts représentant 907 180 euros en 2012, soit des chutes respectives de 39% et 38%.

La diminution du nombre de parts échangées est à mettre en relation, dans une très large mesure, avec la chute du nombre de parts à l'achat : 1 897 sur les douze confrontations de 2013 contre 7 109 en 2012. Compte tenu du taux de distribution attendu calculé sur le prix atteint à la fin de l'année 2012 qui était un plus haut historique, soit 4,65%, il est probable que les acquéreurs potentiels aient préféré attendre un rééquilibrage du prix pour se positionner.

Ainsi, le rapport ventes/achats qui était proche de 2 au premier semestre (deux fois plus de parts à la vente qu'à l'achat), s'est rééquilibré à 1 au second semestre. Cela s'est traduit par une consolidation du prix d'exécution, qui s'établit en fin de période à 482,00 euros (532,04 euros prix acquéreur), soit

une diminution de 8% par rapport à son niveau de décembre 2012.

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 :

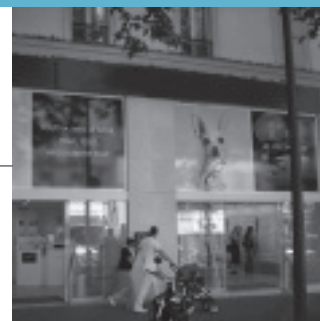
- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement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

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 4% par rapport à la valeur de réalisation 2013 (502,34 euros par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 10% par rapport à la valeur de reconstitution 2013 (591,86 euros par part).



## LE MARCHÉ DES PARTS



Indicateur significatif de la confiance des associés d'ACTIPIERRE 1, le nombre de parts en vente en fin d'exercice est très faible, à 0,07% des parts en circulation.

Au 31 décembre 2013, 102 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, toutes depuis moins d'un an.

Avec un taux de rotation de parts de 0,7%, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 reste toutefois étroit (le taux est de 0,73% en intégrant les cessions de gré à gré).

Ce taux de rotation est à comparer à 1,4% 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, 65 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 28 600 euros, soit 440,00 euros par part.

### L'évolution des conditions de cessions

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, les retraits en € HT
2009	2 161	1,41%	436	40 679
2010	2 663	1,74%	110	55 282
2011	2 368	1,55%	340	36 349
2012	1 789	1,17%	0	41 691
<b>2013</b>	<b>1 124</b>	<b>0,73%</b>	<b>102</b>	<b>27 391</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 31/12/2009	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
Au 31/12/2012	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
<b>Au 31/12/2013</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)
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
2012	23 409 000	-	153 000	2 564	-	581,00
<b>2013</b>	<b>23 409 000</b>	<b>-</b>	<b>153 000</b>	<b>2 577</b>	<b>-</b>	<b>532,04</b>

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## Les comptes

### Etat du patrimoine au 31 décembre 2013

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	32 092 514	74 492 000	32 246 683	73 891 000
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	- 1 183 321	-	- 1 124 409	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>30 909 193</b>	<b>74 492 000</b>	<b>31 122 274</b>	<b>73 891 000</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	51 117	51 117	52 703	52 703
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	810 672	810 672	1 203 768	1 203 768
Autres créances	3 982 596	3 982 596	4 597 968	4 597 968
Provisions pour dépréciation des créances	- 395 789	- 395 789	- 663 369	- 663 369
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	4 500 000	4 500 000	3 660 000	3 660 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	394 013	394 013	599 555	599 555
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	- 276 466	- 276 466	- 792 462	- 792 462
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 1 395 313	- 1 395 313	- 1 397 520	- 1 397 520
Dettes d'exploitation	- 5 305 519	- 5 305 519	- 6 085 148	- 6 085 148
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>2 365 312</b>	<b>2 365 312</b>	<b>1 175 496</b>	<b>1 175 496</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>33 274 505</b>		<b>32 297 770</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>76 857 312</b>		<b>75 066 496</b>



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



## La variation des capitaux propres au 31 décembre 2013

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
<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>	2 969 281	-	123 100	3 092 381
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	1 307 208	- 66 339	-	1 240 869
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	4 984 635	4 984 635
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 4 131 000	- 4 131 000
Résultat de l'exercice précédent	4 064 661	- 4 064 661	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 4 131 000	4 131 000	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>32 297 770</b>	<b>-</b>	<b>976 735</b>	<b>33 274 505</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2014



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## Les comptes

### Compte de résultat au 31 décembre 2013

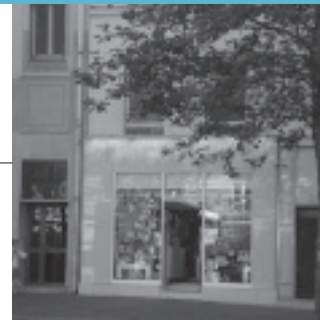
#### Produits

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		<b>6 577 747</b>		<b>6 268 855</b>
Produits de l'activité immobilière	6 436 701		6 205 089	
- Loyers	5 491 373		5 331 383	
- Charges facturées	945 328		873 706	
Produits des activités annexes	141 046		63 766	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>1 095 991</b>		<b>329 054</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	469 423		229 929	
- Provisions pour grosses réparations	50 915		67 591	
- Provisions pour risques et charges	574 198		30 677	
Transfert de charges d'exploitation	1 450		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	4		857	
<b>Produits financiers</b>		<b>16 180</b>		<b>36 553</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>17 206</b>		<b>6 498</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>7 707 123</b>		<b>6 640 961</b>
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>7 707 123</b>		<b>6 640 961</b>

#### Charges

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Charges immobilières</b>		<b>1 128 209</b>		<b>1 168 901</b>
- Charges ayant leur contrepartie en produits	945 328		873 706	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	15 427		26 608	
- Grosses réparations	50 915		67 591	
- Autres charges immobilières non récupérables	116 539		200 995	
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>1 381 844</b>		<b>1 407 399</b>
- Rémunération de la société de gestion	501 259		476 693	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	59 068		58 918	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	201 843		141 306	
- Provisions pour grosses réparations	109 827		144 700	
- Provisions pour risques et charges	58 202		362 911	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	1 450		260	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	450 194		222 611	
<b>Charges financières</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>212 434</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>2 722 487</b>		<b>2 576 300</b>
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		4 984 635		4 064 661
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>7 707 123</b>		<b>6 640 961</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 12 juin 2013, 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 2013.

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.

Toutefois, nous attirons votre attention sur un changement d'estimation et des modalités d'application quant à la détermination de la provision pour grosses réparations : Jusqu'au bilan arrêté au 31 décembre 2012, la provision pour grosses réparations était dotée chaque exercice sur la base du plan pluriannuel de travaux (base décennale), qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses effectivement engagées se traduisaient 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.

A compter de l'exercice 2013, la provision pour grosses réparations est dotée à hauteur de 2% des loyers quittancés hors taxe. Le montant de la provision pour grosses réparations 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.

Ces taux font l'objet d'une révision triennale par la société de gestion. La première révision interviendra pour les comptes clos au 31 décembre 2016.

Les dépenses engagées au cours de l'exercice ont fait l'objet d'une reprise de provisions.

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.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée. La commission de réemploi des fonds versée à l'occasion du réinvestissement est directement imputée sur la prime d'émission.

### 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



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

**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.

**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 2 634 euros sur l'exercice.

**Engagements Hors Bilan** : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 1 656 947 euros.

La facilité de caisse d'un montant de 5 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 12 juin 2013 jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2013. Cette facilité de caisse n'a pas été utilisée durant l'exercice.

### Variation de l'actif immobilisé

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2013
- Terrains et constructions	32 246 683	-	- 154 169	-	32 092 514
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>32 246 683</b>	<b>-</b>	<b>- 154 169</b>	<b>-</b>	<b>32 092 514</b>

### Récapitulatif des placements immobiliers

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Bureaux	932 988	1 595 000	932 988	1 590 000
- Bureaux - Activités	-	-	-	-
- Commerces	29 758 139	70 509 000	29 912 308	69 986 498
- Commerces - Bureaux	1 401 386	2 388 000	1 401 386	2 314 502
- Entrepôts	-	-	-	-
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>32 092 514</b>	<b>74 492 000</b>	<b>32 246 684</b>	<b>73 891 000</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>32 092 514</b>	<b>74 492 000</b>	<b>32 246 684</b>	<b>73 891 000</b>

## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



## Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses

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 2013	Prix de revient 2012
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



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses

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 2013	Prix de revient 2012
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
Ozoir-la-Ferrière 77330 - Centre commercial de la Nouvelle Gare	RP			Vendu le 8 juillet 2013				154 169
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





## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



## Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

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 2013	Prix de revient 2012
Ville-d'Avray 92410 16, rue de Marnes	RP	675	1983	10,44	254 546		254 546	254 546
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>18 094</b>			<b>29 569 848</b>	<b>188 291</b>	<b>29 758 139</b>	<b>29 912 308</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>19 825</b>			<b>31 904 222</b>	<b>188 291</b>	<b>32 092 514</b>	<b>32 246 683</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.214-150 du Code monétaire et financier.



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	51 117	52 703
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	810 672	1 203 768
- Créances fiscales	9 890	6 971
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	3 881 285	4 553 646
- Autres créances	91 421	37 352
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 844 386</b>	<b>5 854 439</b>

### Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	1 395 313	1 397 520
- Dettes fournisseurs	543 857	709 431
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	2 940 319	3 318 585
- Dettes aux associés	1 454 116	1 555 616
- Dettes fiscales	367 227	498 374
- Autres dettes diverses	-	3 141
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6 700 832</b>	<b>7 482 668</b>

### Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2013
- Dépréciation des créances	663 369	201 843	34 229	435 194	395 789
- Grosses réparations	1 124 409	109 827	-	50 915	1 183 321
- Autres risques et charges	792 462	58 202	413 581	160 617	276 466

### Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes non récupérables	23 067	24 764
- Solde de charges de redditions (1)	36 282	93 871
- Charges sur locaux vacants	15 120	11 082
- Charges non récupérables	42 071	71 279
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>116 539</b>	<b>200 995</b>

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 65 449 euros pour l'année 2013.

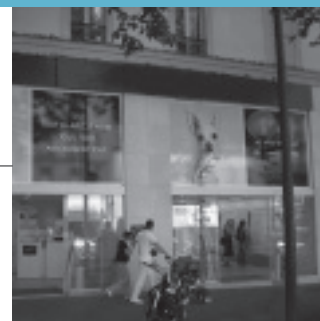
### Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes diverses	310 903	311 822
- Charges immobilières refacturables	511 564	471 413
- Autres charges refacturables	122 860	90 471
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>945 328</b>	<b>873 706</b>

### Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2013	2012
- Honoraires Commissaires aux comptes	12 925	15 359
- Honoraires Experts immobiliers	19 575	20 587
- Honoraires de commercialisation	-	3 240
- Cotisations AMF	1 500	2 625
- Frais d'acquisition des immeubles	-	-
- Autres frais	5 873	4 471
- Contribution Économique Territoriale	19 195	12 635
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>59 068</b>	<b>58 918</b>

# LES AUTRES INFORMATIONS



## Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

En euros

	2009		2010		2011		2012		2013	
	€ 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	35,26	98,10%	33,54	98,30%	36,20	99,80%	35,26	99,19%	36,81	99,39%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,41	1,14%	0,19	0,56%	0,09	0,25%	0,24	0,67%	0,11	0,29%
- Produits divers	0,28	0,77%	0,39	1,15%	- 0,02	- 0,05%	0,05	0,14%	0,12	0,33%
<b>TOTAL DES PRODUITS</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>37,04</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commission de gestion	2,82	7,83%	3,05	8,92%	3,21	8,85%	3,12	8,76%	3,28	8,84%
- Autres frais de gestion	2,74	7,62%	1,57	4,59%	0,94	2,59%	1,84	5,18%	4,73	12,76%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,42	1,17%	0,25	0,72%	1,07	2,95%	0,62	1,73%	0,43	1,17%
- Charges locatives non récupérées	1,22	3,38%	1,04	3,05%	1,13	3,12%	1,31	3,70%	0,76	2,06%
<b>Sous-total charges externes</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>	<b>9,20</b>	<b>24,83%</b>
- Provisions nettes pour travaux	1,98	5,50%	0,81	2,38%	- 0,17	- 0,46%	0,50	1,42%	0,39	1,04%
- Autres provisions nettes	0,87	2,41%	1,64	4,80%	1,95	5,36%	1,59	4,48%	- 5,12	- 13,83%
<b>Sous-total charges internes</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>- 4,74</b>	<b>- 12,79%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</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>4,46</b>	<b>12,05%</b>
<b>RÉSULTAT</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>	<b>32,58</b>	<b>87,95%</b>
- Variation report à nouveau	- 0,79	- 2,20%	- 0,03	- 0,09%	2,34	6,46%	- 0,43	- 1,22%	5,58	15,06%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	26,70	74,28%	25,80	75,61%	25,80	71,12%	27,00	75,95%	27,00	72,89%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	26,57	73,94%	25,74	75,44%	25,78	71,07%	26,89	75,64%	26,96	72,78%



## 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 :

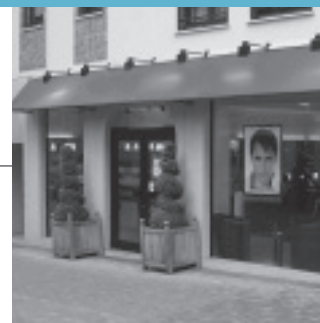
- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégués.

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**, 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 2013.

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 4 mars dernier pour la présentation des comptes annuels.

## SOCIÉTÉ DE GESTION et CONTEXTE ÉCONOMIQUE

La situation économique est restée très morose dans le pays en 2013.

Tous les chiffres publiés sont finalement assez proches de zéro : la croissance ressort à + 0,3% sur l'année, la consommation des ménages à + 0,4%, après un recul en 2012.

L'inflation a également fortement baissée avec un taux de + 0,7% en 2013 et les fortes hausses d'impôts ont évidemment impacté le pouvoir d'achat des ménages.

Face à cette situation, la Société de Gestion a dû faire face à des baisses de chiffres d'affaires de certains commerçants et à des demandes de renégociation de baux.

La société de gestion est restée très attachée à une gestion de proximité avec les clients et continue à privilégier les investissements sur des emplacements multiples en pied d'immeubles et de qualité.

C'est d'ailleurs sur ce secteur qu'un tiers des investissements se sont concentrés en particulier à Paris intramuros, marché sur lequel historiquement, votre SCPI est essentiellement positionnée.

## ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2013, la SCPI était en surinvestissement de 0,91 million d'€. Ce dépassement est en phase avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire de juin 2013 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 de deux derniers locaux vacants à Ozoir-la-Ferrière, vendu avec une plus-value comptable de 123 100 €.

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, le marché étant très demandeur.

Une proposition d'investissement nous a cependant été

faite au dernier conseil qui devrait se concrétiser au cours de l'exercice 2014 et améliorer un peu l'exploitation de la SCPI, du fait du jeu de l'effet de levier financier, toujours très favorable compte tenu du niveau très bas des taux d'intérêt.

## PATRIMOINE - REVENUS

Le résultat de la SCPI est de 4 984 635 € contre 4 064 661 € soit une augmentation de 22,63%, correspondant à 919 974 €.

Cette forte augmentation est due pour grande partie à la reprise de provision que la Société de Gestion a pu faire sur le dossier des Ternes, dont les négociations difficiles dans le cadre de l'article L145-39 du code de commerce ont finies par aboutir : le Conseil de Surveillance a d'ailleurs sur ce point à l'unanimité félicité la Société de Gestion pour le travail accompli sur ce dossier.

Dans le compte de résultat, la reprise de provision pour risques et charges joue pour environ 575 000 € avec de fait une dotation aux provisions pour risques et charges beaucoup plus faible que sur l'exercice 2012.

La conjoncture reste toutefois compliquée et rien ne nous permet de dire si les demandes de fixation de loyers vont continuer ou pas à prendre de l'ampleur dans les années qui viennent.

Le taux d'occupation moyen, indicateur important pour la SCPI est en hausse puisqu'il passe de 98,44% à 98,77%. Concernant les revenus, la hausse du résultat a permis la décision d'un commun accord entre le Conseil de Surveillance et la Société de Gestion de procéder à une distribution exceptionnelle et complémentaire de 5,50 € par part sur le premier trimestre 2014.

Hormis cette distribution exceptionnelle le report à nouveau à fin 2013 représenterait 3,6 mois de distribution courante. Pour 2014, les prévisions qui nous ont été présentées laissent présager, si aucun élément nouveau n'intervient, une distribution qui pourrait être maintenue à 27 € par part, hormis bien sur le revenu exceptionnel de 5,50 €. Attention cependant à l'incidence possible de la loi Pinel qui a été adoptée à l'assemblée nationale et qui est à l'étude au sénat.

Cette loi ne permettrait plus au bailleur de récupérer un certain nombre de charges sur le locataire, à savoir essentiellement les assurances, la taxe foncière et les honoraires qui représentent des montants non négligeables. Si cette loi est adoptée en l'état, elle s'appliquerait sur tous les nouveaux baux et renouvellements impliquant de fait une baisse de résultat certainement proche de 10% à partir de 2015.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les valeurs d'expertise ont été augmentées en 2013 de 0,81%, à périmètre constant, faisant ressortir un taux de rentabilité implicite de 6,29% (droits inclus) : le taux est un peu amplifié cette année du fait de reprises de provisions exceptionnelles.

Les valeurs d'expertise sont difficilement contrôlables par votre conseil.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix acheteur à fin décembre de la part est passé de 581,00 € à 532,04 €, soit une diminution de 8,43%, mais il avait fortement progressé en 2012.

Cette valeur à fin décembre donne un rendement instantané de 5,07%, sur la base du dividende versé cette année (hors distribution exceptionnelle).

Le prix acheteur est à rapprocher de la valeur de reconstitution de la société qui est de 591,86 €, au 31 décembre 2013.

Seules 102 parts étaient en attente de vente au 31 décembre 2013, indicateur de confiance des associés d'ACTIPIERRE 1.

En conclusion, l'année 2013 aura été pour votre SCPI une très bonne année malgré la crise ou le résultat a assez fortement augmenté. 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 reste au meilleur niveau possible.

Votre Conseil, aux conditions de majorité requises a donné un avis favorable à toutes les résolutions qui vont vous être soumises, concernant l'assemblée générale ordinaire, les résolutions extraordinaires faisant l'objet d'un rapport séparé.

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 oblige les SCPI à nommer un dépositaire chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de Gestion.

Le coût de ce dépositaire a été arrêté à 0,013% de la valeur expertisée du patrimoine avec un minimum annuel de 10 000 € qui serait réduit de moitié pour votre SCPI pour l'exercice 2014.

Votre conseil considère que ce nouveau contrôle fait double emploi avec à la fois le travail du commissaire aux comptes et de l'expert chargé de valoriser les actifs. Cette directive étant obligatoire nous n'avons malheureusement pas pu faire autrement que de l'accepter.

Enfin nous vous informons que l'arrêt de la cour d'appel de Nancy (CAA Nancy 8-12-2011 n°10NC01337 concernant le calcul des plus-values imposables sur ventes de titres de sociétés civiles a été annulé par le Conseil d'Etat, (CE 30/12/2013 n° 356551). Cependant, le Conseil ayant retenu pour cause de sa décision une erreur matérielle, il est toujours permis d'espérer une issue favorable pour les porteurs de parts que nous sommes.

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 2014

Le Président du Conseil de Surveillance  
Frédéric BODART



# RAPPORTS

## DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



### Le Rapport sur les comptes annuels

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 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la 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 des 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, et portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes « Informations sur les règles générales d'évaluation » et « Provision pour grosses réparations » de l'annexe exposent la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

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 14 mars 2014

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice BRICKER



# 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. 214-106 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. 214-106 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 sa société de gestion, les rémunérations suivantes :

- Afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller (l'exécution des programmes d'investissements : 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 2013.*

- 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 le SCPI de ses produits.

*Au titre de l'exercice 2013 cette commission s'élève à 501 259 €.*

**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 ;
- 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 l'exercice 2013 cette commission s'élève à 1 450 €.*

**Aux termes d'une décision 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 2013.*

Neuilly-sur-Seine, le 14 mars 2014

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice BRICKER

# LES RÉSOLUTIONS



## Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 11 juin 2014

### 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 2013, 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 2013, 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 214-106 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 2013 à :

- valeur comptable : 33 274 505 euros, soit 217,48 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 76 857 312 euros, soit 502,34 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 90 554 792 euros, soit 591,86 euros pour une part.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 984 635,42 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 240 868,84 euros, forme un revenu distribuable de 6 225 504,26 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 2 094 504,26 euros.

### Sixième 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 422-203 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 2014.

### Septième 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.214-157 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 2014.

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.

### Huitième 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.







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 10/07/2007  
Siège social et bureaux : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS  
Téléphone : 01 56 88 91 92 - [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)