

# SCPI ACTIPIERRE 1

SCPI DE MURS DE MAGASINS

## RAPPORT ANNUEL

Exercice 2017



---

# Organes de direction et de contrôle

## SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### Président

Monsieur Robert WILKINSON

### Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

## SCPI ACTIPIERRE 1

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

- Monsieur Frédéric BODART

#### Vice-président

- Monsieur Olivier ASTY

#### Secrétaire

- Monsieur Jean-Marie COURTIAL

#### Membres du conseil

- Monsieur Henri BART
- Monsieur Stéphane GLAVINAZ
- Monsieur Louis REYNAL de SAINT-MICHEL
- Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS
- Monsieur Christian RADIX
- Monsieur Pascal VÉTU

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

### DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

## RAPPORT DE GESTION

<b>ÉDITORIAL</b> .....	<b>2</b>
<b>LES DONNÉES ESSENTIELLES</b> .....	<b>4</b>
<b>LE PATRIMOINE IMMOBILIER</b> .....	<b>5</b>
<b>LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION</b> .....	<b>10</b>
<b>LE MARCHÉ DES PARTS</b> .....	<b>11</b>
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXES</b> .....	<b>13</b>
Les comptes .....	13
L'annexe aux comptes annuels .....	16
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b> .....	<b>22</b>
Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices .....	22
Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM.....	23
<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger</b> .....	<b>24</b>
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2018</b> .....	<b>25</b>
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b> .....	<b>27</b>
Le rapport sur les comptes annuels.....	27
Le rapport spécial sur les conventions réglementées .....	29
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2018</b> .....	<b>30</b>
Ordre du jour .....	30
Les résolutions .....	30



# 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 2017.

- Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3%), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36% du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.
- Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23% par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. D'une manière générale, les taux de rendement des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25% pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5% pour les centres commerciaux et 4,25% pour les parcs d'activités commerciales.

Le contexte économique reste favorable au marché des commerces avec une reprise économique durable basée sur des taux d'intérêt bas. Après 1,9% de croissance sur l'année 2017, l'acquis de croissance mi-2018 s'établirait à 1,7%.

En 2017, tous les secteurs ont pu profiter de la hausse des ventes cet été (+5,3% en juillet) en particulier le secteur de l'habillement et de l'équipement de la maison. En novembre, les résultats consolidés du commerce spécialisé depuis début 2017 sont légèrement négatifs, à -0,1%, dû à un mois d'octobre difficile (-12,7%). Les concepts changent et les gammes s'élargissent dans l'ensemble des secteurs.

Les valeurs locatives « prime » restent stables pour les petites surfaces des centres-villes, qui restent des cibles de développement pour les enseignes. Dans les autres localisations secondaires, les valeurs locatives devraient connaître à terme une tendance baissière, car les enseignes, notamment internationales, ont davantage de force de négociation vis-à-vis des propriétaires.

À Paris, le pôle de la Rive Droite reste très demandé et totalise près de 75% des ouvertures parisiennes cumulées sur 2017. Le secteur de l'équipement de la personne (45%) est le secteur le plus actif en centre-ville suivi de la restauration (18%) et des services (11%).

En province, à Lyon et Marseille, les commercialisations de projets de centre-ville continuent de capter une majeure partie des transactions locatives.

Les centres commerciaux ont été favorisés par la conjoncture, accompagnée d'une hausse de la fréquentation en fin d'année (+3,4% en novembre). Le cumul des ouvertures au 3<sup>e</sup> trimestre totalise près de 70 000 m<sup>2</sup> dont une majorité portant sur des extensions ou rénovations de sites existants (80%). En 2018, les surfaces de création seront majoritaires à 54%.

- Avec une collecte nette de 6,3 Mds€ en 2017, en progression de 14% par rapport à l'année 2016, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, la progression régulière des montants collectés est une preuve de leur attractivité et de leur dynamisme.

Il faut toutefois noter que la collecte du second semestre (2,5 Mds€) a été sensiblement moins forte qu'au premier semestre (3,8 Mds€). Ce ralentissement de tendance s'explique par la volonté de certaines sociétés de gestion, dont AEW Ciloger, de freiner volontairement d'une manière drastique le rythme de la collecte, dans un contexte de raréfaction d'actifs immobiliers en adéquation avec les stratégies d'investissement.

Le marché secondaire des parts de SCPI d'immobilier d'entreprise connaît également une progression notable de 19%, et atteint un volume de transactions de 840 M€. Il fait toujours preuve d'une bonne liquidité avec des parts en attentes de vente ou de retrait qui restent limitées à 0,24% de la capitalisation.

Stimulée par la collecte primaire et secondaire, la capitalisation des SCPI affiche une hausse de 16% par rapport au début de l'année, et s'établit à un nouveau niveau historique de 50 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 17 Mds€ il y a 10 ans. Il faut également souligner la même tendance, quoique dans des proportions moindres, pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2017, soit une hausse de 5% par rapport à 2016, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 13 Mds€ contre à peine 1 Md€ en 2012.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse légèrement 63 Mds€.

- Dans un environnement de taux toujours très bas, les points marquants concernant ACTIPIERRE 1 sont les suivants :
  - à périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé substantiellement de 4,59%. Depuis la fin de l'année 2012, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de près de 24%. Au 31 décembre 2017, sa valorisation globale hors droits est proche de 142% de son prix de revient,

- à la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 1 présente un surinvestissement de 4,5M€, pour un plafond maximal autorisé par l'Assemblée générale de 6M€. Deux boutiques en pied d'immeuble situées dans des zones commerciales parisiennes dynamiques ont été acquises pour un montant de 2,2M€,
- le taux d'occupation financier moyen de l'année a conservé un niveau élevé, à 97,72%,
- dans des volumes de transactions en forte hausse par rapport à 2016 (+58%), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a progressé sur un an de 2,8% à la clôture de l'exercice, en ayant atteint un plus haut lors de la confrontation d'avril. Il n'y a pas de parts en attente de vente au 31 décembre,
- en matière de prix moyen annuel, il enregistre également une progression de 1,6% (0,47% pour la moyenne nationale). Sur cinq ans et dix ans, ce prix moyen est ainsi en augmentations respectives de 19% et 34%,
- le montant distribué en 2017, inchangé par rapport à 2016, s'élève à 29,50€ par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 2,50€ liée au résultat de l'année. Les réserves (report à nouveau), abondées par l'excédent de résultat et un changement dans la méthodologie comptable en vigueur dans le provisionnement des gros travaux, sont très confortables: elles représentent 9,2 mois de distribution,
- le taux de distribution pour 2017 (distribution 2017/ prix acheteur moyen 2017) s'élève à 5,07%, Il est encore remarquable dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur au taux national des SCPI de commerces (4,56%),
- sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 1, s'établissent à 6,95% sur dix ans et 12,90% sur quinze ans, également notables par rapport aux autres typologies courantes de placements. En effet, parmi les principales classes d'actifs, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, sur 10 et 15 ans seules les Foncières cotées ont une performance supérieure.

Enfin, votre SCPI a été distinguée en avril 2018 par le magazine *Mieux Vivre Votre Argent* en recevant, pour la seconde année consécutive, le « Grand Prix 2018 des SCPI de commerces à capital fixe », grâce à ses performances au regard d'indicateurs tels que le taux d'occupation financier, la valorisation du patrimoine ou la politique de sécurisation des revenus.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

# Les données essentielles

au 31 décembre 2017

## CHIFFRES CLÉS

Date de création 1981	Capitaux collectés 34 047 654 €
Capital fermé depuis 1986	Dernier prix d'exécution (net vendeur) 534,42 €
Terme statutaire 2033	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais 90 270 000 €
Nombre d'associés 2 631	Parts en attente de vente 0
Nombre de parts 153 000	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année 4 441 parts pour 2 583 175 €
Capital social 23 409 000 €	
Capitaux propres 37 585 414 €	

## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 71	Surface 19 070 m <sup>2</sup>
Nombre de baux 108	Taux moyen annuel d'occupation financier 97,72 %

## COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2017	6 536 372 €
dont loyers	5 262 104 €
Résultat de l'exercice	4 689 539 € soit 30,66 € par part
Revenu distribué	4 513 500 € soit 29,50 € par part

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

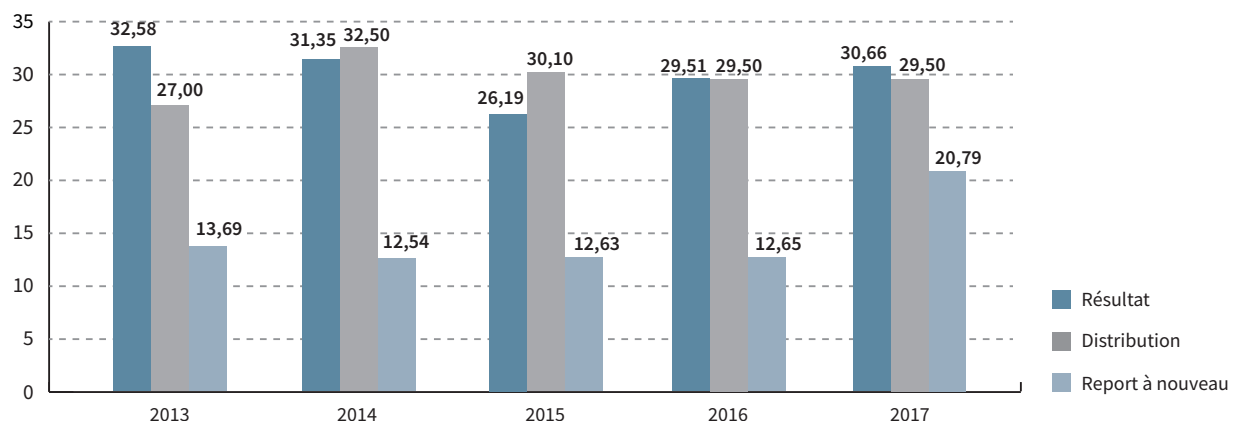
Taux de rentabilité interne 5 ans (2012-2017)	3,62 %
Taux de rentabilité interne 10 ans (2007-2017)	6,95 %
Taux de rentabilité interne 15 ans (2002-2017)	12,90 %
Taux de rentabilité interne 20 ans (1997-2017)	13,49 %
Taux de distribution/valeur de marché 2017	5,07 %
Variation du prix acquéreur moyen 2017	1,61 %

## VALEURS SIGNIFICATIVES

(EN EUROS)	Global	Par part
Valeur comptable	37 585 414	245,66
Valeur vénale/expertise	94 052 000	614,72
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>92 874 831</b>	<b>607,03</b>
Valeur de reconstitution	111 126 479	726,32

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

En euros depuis 5 ans



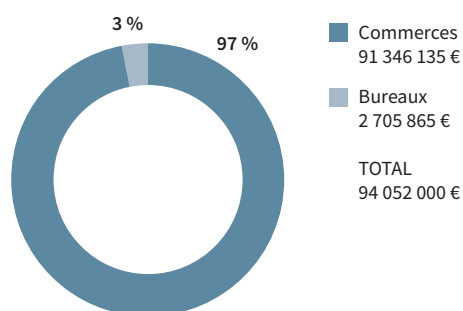
Les revenus distribués en 2015 intègrent une distribution de 4,00 € par part, prélevée sur la réserve des plus-values sur cessions d'immeubles. Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 6,99 € par part en raison du changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.



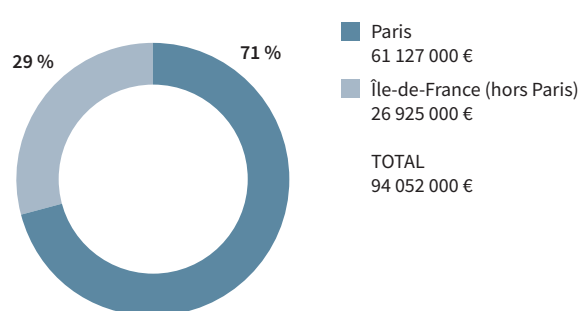
# Le patrimoine immobilier

Le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 se compose au 31 décembre 2017 de 71 immeubles pour une superficie totale de 19 070 m<sup>2</sup> localisés en valeur vénale à 71 % à Paris et à 29 % en région parisienne. Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 97 %.

Répartition économique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

### Arbitrages et investissements sur 5 ans

(EN M€)

Exercices	Arbitrages	Investissements
2013	0,29	-
2014	-	3,75
2015	0,71	-
2016	5,88	3,13
2017	-	2,20
<b>TOTAL</b>	<b>6,88</b>	<b>9,08</b>

### ARBITRAGES DE L'EXERCICE

La société de gestion souhaite, 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.

Si aucun arbitrage n'a été effectué durant l'exercice, une promesse de vente portant sur un lot de copropriété à usage de bureaux à Boulogne-Billancourt (92) a été signée en décembre 2017. La signature de l'acte authentique est prévue au plus tard le 15 mars 2018, pour un prix de cession de 940 000 € (prix de revient de 282 031 €).

### INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

En début d'année 2017, ACTIPIERRE 1 était en situation de surinvestissement à hauteur de 2248 723 €, à comparer à un plafond maximal de surinvestissement de 6 M€ autorisé par l'Assemblée générale de juin 2016.

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

À ce sujet, AEW 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. AEW Ciloger a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations Unies (PRI).

Durant le premier trimestre 2017, deux investissements, dont les promesses d'achat avaient été signées en décembre 2016, ont été réalisés pour un montant total de 2,2 M€. Ils renforcent le patrimoine parisien d'ACTIPIERRE 1, et ont été réalisés à des taux de rendement immobiliers cohérents dans le marché immobilier actuel.

#### Paris 6<sup>e</sup> arrondissement : 107, rue de Rennes

Il s'agit d'une boutique de 62 m<sup>2</sup> au pied d'un immeuble haussmannien du 6<sup>e</sup> arrondissement au 107, rue de Rennes, l'une des rues les plus commerçantes de la capitale. Loué à une enseigne de coiffure à forte notoriété depuis plus de 20 ans, l'actif a été négocié pour un montant total de 1,1 M€ acte en mains soit un rendement net immobilier de 3,62%.

#### Paris 3<sup>e</sup> arrondissement : 165, rue du Temple

Ce local, exploité par un restaurant, est situé à l'angle de la rue du Temple et de la rue Réaumur. Bénéficiant d'une excellente visibilité d'angle face au Square du Temple et d'une orientation favorable sud/sud-est pour sa terrasse, le bien dispose d'un emplacement stratégique au sein d'une zone commerciale dynamique. D'une superficie de 120 m<sup>2</sup>, l'actif, rénové en 2015, a été négocié pour un montant total de 1,1 M€ acte en mains, soit un rendement net immobilier de 3,05%.

## L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>34 047 654</b>	-	<b>34 047 654</b>
+ Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles	6 895 779		6 895 779
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 404 764		- 3 404 764
- Achat d'immeubles	- 43 293 692	- 2 097 060	- 45 390 752
+ Vente d'immeubles	6 445 929		6 445 929
- Frais d'acquisition	- 2 602 066	- 194 271	- 2 796 337
- Divers*	- 337 563	-	- 337 563
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 2 248 723</b>	<b>- 2 291 331</b>	<b>- 4 540 054</b>

\* Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

À la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 1 est en situation de surinvestissement à hauteur de 4 540 054 €.

L'Assemblée générale ordinaire du 20 juin 2017 a renouvelé l'autorisation d'un recours à une facilité de caisse, si nécessaire, pour un montant maximum de 6 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

En pratique, cette facilité de caisse est négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

Elle permet d'étudier des dossiers préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de la SCPI dans des délais non contraignants.

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

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

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

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

- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ACTIPIERRE 1 de la vente de la totalité des actifs ;

- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).



COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	38 944 823
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	94 052 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	38 944 823		
Provisions pour gros entretien	- 182 240		
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	-		
Autres éléments d'actifs	- 1 177 169	- 1 177 169	- 1 177 169
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		94 052 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			101 191 000
Commission de souscription théorique			11 112 648
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>37 585 414</b>	<b>92 874 831</b>	<b>111 126 479</b>
NOMBRE DE PARTS	153 000	153 000	153 000
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>245,66</b>	<b>607,03</b>	<b>726,32</b>

La société de gestion a sélectionné Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres

de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

### État synthétique du patrimoine

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Prix de revient au 31/12/2017 (en euros)	Estimation hors droits au 31/12/2017 (en euros)	Variation Expertise/prix de revient (en %)	Estimation droits inclus au 31/12/2017 (en euros)	Estimation hors droits au 31/12/2016 (en euros)	Variation hors droits 2017/2016 (en %)	Variation hors droits 2017/2016 périmètre constant (en %)
Commerces	36 610 449	89 640 400	144,85	96 454 760	83 734 600	7,05	4,60
Commerces-Bureaux	1 401 386	2 561 600	82,79	2 744 240	2 526 400	1,39	1,39
Bureaux	932 988	1 850 000	98,29	1 992 000	1 700 000	8,82	8,82
<b>TOTAUX</b>	<b>38 944 823</b>	<b>94 052 000</b>	<b>141,50</b>	<b>101 191 000</b>	<b>87 961 000</b>	<b>6,92</b>	<b>4,59</b>

L'année 2017 constitue, une nouvelle fois, un très bon millésime en matière de valorisation du patrimoine. L'évaluation enregistre ainsi une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les acquisitions de l'exercice) de 4,59%.

Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2012, le patrimoine s'est valorisé de 23,8%.

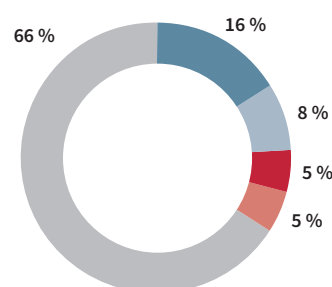
En intégrant les mouvements immobiliers de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 6,9%.

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 141% et 159% à leur prix de revient.

### DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 4 actifs sur 71 représentent 34% de la valeur vénale du patrimoine ;
- 4 actifs représentent chacun 5% ou plus de la valeur globale du patrimoine ;
- 1 actif représente 16% de la valeur vénale du patrimoine.



- 7/11 avenue des Ternes - 75017
- 13, place d'Aligre - 75012
- 2/20, rue de l'Ouest - 75014
- 115, avenue Victor Hugo - 75016
- Autres immeubles

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**Le taux d'occupation financier moyen de l'année se maintient à un niveau élevé, à 97,72 %.**  
**Durant l'exercice, huit locaux ont été libérés, trois relocations ont été concrétisées et trois baux ont été négociés et renouvelés pour un montant total de loyers de 204 K€.**

Les loyers quittancés se sont élevés à 5 262 104 € contre 5 334 945 € l'exercice précédent, en diminution de 1,4 %.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

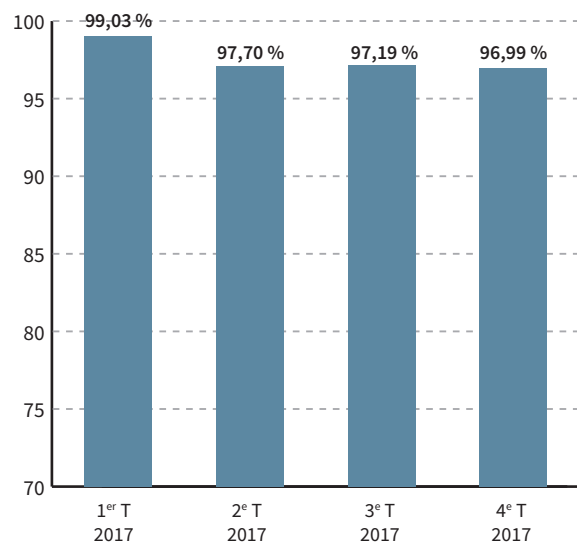
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). 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 se maintient à un niveau élevé, à 96,99 % au quatrième trimestre 2017, quoiqu'en diminution par rapport au début d'année (99,03 %). Il reflète la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

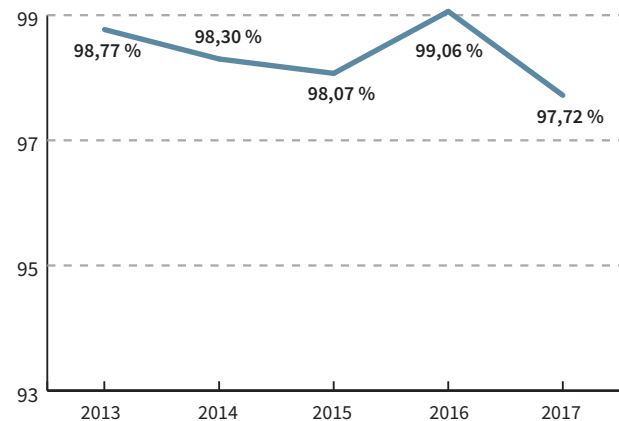
Le taux d'occupation financier moyen 2017 ressort à 97,72 %, également en diminution par rapport à celui de l'année précédente (99,06 %).

La contraction du taux s'explique par une rotation des locataires plus élevée : 8 locaux libérés au cours de l'exercice 2017 contre un seul en 2016.

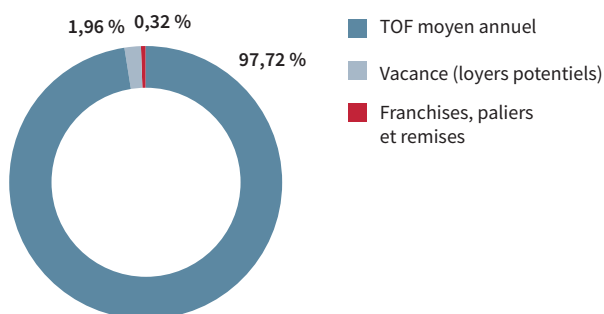
#### TOF trimestriels



#### Évolution des TOF moyens annuels sur 5 ans



#### Décomposition du TOF annuel 2017



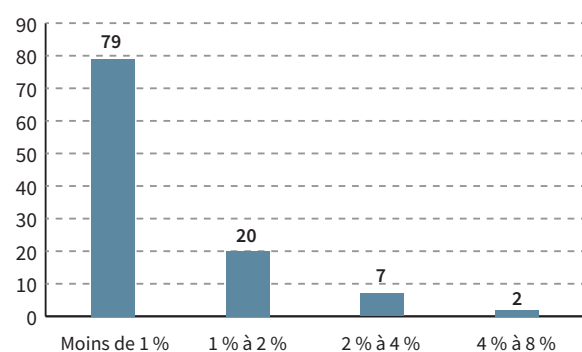
### DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2017, ACTIPIERRE 1 compte 108 locataires (127 en 2016).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 79 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

#### Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant des loyers HT facturés



## LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Sur l'exercice, huit locaux ont été libérés.

Trois relocations portant sur des locaux commerciaux libérés en 2017 ont été effectuées. Au total, ces relocations ont porté sur 412 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 82 700 €, correspondant aux loyers précédents (82 405 €).

Au 31 décembre 2017, les locaux vacants concernent deux locaux commerciaux au Perreux-sur-Marne (94), un local rue de l'Ouest (75014), un local à Sèvres (92), un local à Boulogne-Billancourt (92) et deux surfaces de bureaux à Saint-Germain-en-Laye (78) et Boulogne-Billancourt (92).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 594 m<sup>2</sup>, est de 179 251 € (36 631 € à fin 2016).

## RENOUVELLEMENT DE BAUX

Au total, durant l'année 2017, trois baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 338 m<sup>2</sup> pondérés pour un total de loyers en année pleine de 121 081 €, représentant 101 % des loyers précédents (120 304 €).

## CESSIONS DE BAUX

Trois cessions de fonds de commerce ont été signées durant l'exercice, dont l'une avec régularisation d'un nouveau bail. Cette relocation a porté sur 59 m<sup>2</sup> pondérés pour un total de loyers en année pleine de 56 212 €, soit le loyer avant cession.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 1 a perçu 6 200 € HT d'indemnités diverses (frais de rédaction d'actes).

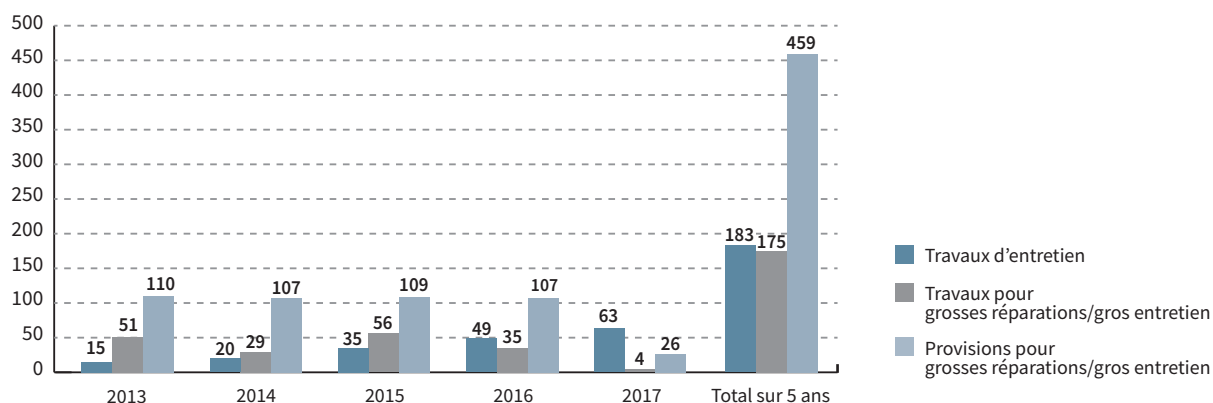
## TRAVAUX

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 63 434 € en 2017 (49 471 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 37 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 26 240 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2017 un montant total de 182 240 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2017, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 3 855 € (35 278 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 35 K€.

Travaux et provisions pour grosses réparations/gros entretien (en K€)



## PROCÉDURES JURIDIQUES EN COURS

Au 31 décembre 2017, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de nouveau litige significatif.

Par ailleurs, à la fin de l'exercice :

- aucun dossier locatif ne fait l'objet d'une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39 du Code du commerce;

- deux locataires ont remis en question l'indexation de leurs loyers;
- un locataire a notifié une demande en fixation du loyer renouvelé;
- trois locataires ont exprimé une demande de renouvellement simple (sans révision du loyer).



# Les résultats et la distribution

Le montant distribué en 2017 s'élève à 29,50 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 2,50 € liée au résultat de l'année. Les réserves (report à nouveau) augmentent fortement, abondées par le résultat non distribué de l'exercice et un changement dans la méthodologie comptable en vigueur concernant les provisions pour gros travaux. Elles représentent ainsi en fin d'exercice un peu plus de 9 mois de distribution. Le taux de distribution 2017 s'établit à 5,07 %, encore remarquable dans l'environnement de taux actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 4 689 539 €, soit 30,66 € par part, en augmentation de 4 % par rapport à l'exercice 2016.

Si les produits de l'activité immobilière ont diminué de 18 K€ (-0,3 %), parallèlement les charges immobilières ont globalement régressé de 143 K€ (-12 %).

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 1 145 € en 2016 à 0 € en 2017.

Le revenu brut courant trimestriel par part a été maintenu à 6,75 €, inchangé depuis le premier trimestre 2012. Par ailleurs, le résultat de l'exercice a permis une distribution complémentaire de 2,50 € par part au titre du quatrième trimestre 2017.

Au total, le montant distribué en 2017 s'établit à 29,50 € par part, identique à celui de l'exercice précédent.

La distribution 2017 est à rapprocher d'un résultat de 30,66 €. Le report à nouveau a donc été abondé à hauteur de 1,16 € par part. Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, des changements dans le Plan Comptable applicable aux SCPI et dans la méthodologie de provisionnement des travaux ont généré une reprise sur provision qui a été affectée directement au report à nouveau. En conséquence, ce dernier a été abondé d'un montant supplémentaire de 1 069 617 € soit 6,99 € par part.

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2017, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 20,79 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 9,2 mois de distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (581,67 € sur l'exercice), une variation positive de 1,61 % est observable par rapport au prix moyen de l'année 2016. À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à 0,47 %.

Le prix moyen d'ACTIPIERRE 1 a connu une évolution positive de 19,4 % sur 5 ans, et de 34,4 % sur 10 ans.

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

Le taux de distribution 2017 d'ACTIPIERRE 1 diminue légèrement à 5,07 % (contre 5,15 % en 2015), conséquence de l'augmentation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice. Il demeure néanmoins à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. Il est par ailleurs nettement supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,56 %).

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2017/prix acquéreur au 31/12/2017) s'établit à 5 %.

Sur une plus longue période, les Taux de Rentabilité Interne (TRI) d'ACTIPIERRE 1, s'établissent à 3,62 % sur 5 ans, 6,95 % sur 10 ans, 12,90 % sur 15 ans et 13,49 % sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2017.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : l'Or (6,1 %), SCPI d'entreprise (5,9 %), Obligations (3,8 %), Actions françaises (3,3 %) ou le livret A (1,7 %). Seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure (7,3 %). Sur 15 ans, également seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure (14,5 %). Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière.

## 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*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
2013	581,00	27,00	532,43	5,07 %	13,69
2014	532,04	32,50	533,84	6,09 %	12,54
2015	535,00	30,10	553,15	5,44 %	12,63
2016	556,42	29,50	572,46	5,15 %	12,65
<b>2017</b>	<b>574,08</b>	<b>29,50</b>	<b>581,67</b>	<b>5,07 %</b>	<b>20,79</b>

\* Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

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

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



# Le marché des parts

## Le détail des augmentations de capital

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) (en euros)	Capital social (nominal) (en euros)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) (en euros)
Au 31/12/2013	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2014	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2015	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2016	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>SOCIÉTÉ FERMÉE</b>	<b>153 000</b>	<b>23 409 000</b>	<b>34 047 654</b>

Date de création : 23 novembre 1981

Capital initial : 153 000 euros

Nominal de la part : 153,00 euros

## L'évolution du capital

	Montant du capital nominal au 31/12 (en euros)	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* (en euros)
2013	23 409 000	-	153 000	2 577	-	532,04
2014	23 409 000	-	153 000	2 561	-	535,00
2015	23 409 000	-	153 000	2 580	-	556,42
2016	23 409 000	-	153 000	2 600	-	574,08
<b>2017</b>	<b>23 409 000</b>	<b>-</b>	<b>153 000</b>	<b>2 631</b>	<b>-</b>	<b>590,00</b>

\* Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Le capital est réparti entre 2 631 associés composés à hauteur de 87 % de personnes physiques et 13 % de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 0,81 % du capital social.

Le portefeuille moyen est de 31 000 € (58 parts) au dernier prix d'exécution.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Dans des volumes de transactions en forte hausse par rapport à 2016 (+ 58 %), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé progresse sur un an de 2,8 % à la clôture de l'exercice, en ayant atteint un plus haut lors de la confrontation d'avril. En matière de prix moyen annuel, il enregistre également une progression de 1,6 %.

Pour la seconde année consécutive, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 a été marqué par une forte hausse des volumes et montants échangés : 4 441 parts représentant 2 583 175 € contre 2 849 parts représentant 1 630 934 € en 2016, soit des augmentations respectives de 56 % et 58 %.

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

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

- du nombre de parts à l'achat : 8 088 en 2017 contre 4 997 en 2016, soit +62 % ;
- du nombre de parts mises en vente : 10 099 en 2017 contre 4 328 en 2016, soit +133 %.

Si le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 1,25 sur l'année (1 part à l'achat pour 1,25 à la vente) et présente donc un relatif déséquilibre, la demande s'est adaptée à l'offre en matière de prix.

Cela s'est traduit par un prix d'exécution qui s'établit en fin d'année à 534,42 € (590,00 € prix acquéreur), en progression de 2,8% par rapport à décembre 2016.

Il est inférieur de seulement 0,8% à son cours le plus haut atteint lors de la confrontation d'avril 2017 (538,96 €).

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 12% par rapport à la valeur de réalisation 2017 (607,03 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 19% par rapport à la valeur de reconstitution 2017 (726,32 € par part).

Indicateur de l'attractivité d'ACTIPIERRE 1 et de la fluidité de son marché secondaire, à la clôture de l'exercice, il n'y a aucune part en attente de vente sur le carnet d'ordres.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 présente un taux de rotation de parts de 2,90% (1,86% en 2016), à comparer à 1,78% 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, 12 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 6 264 €, soit 522,00 € par part en moyenne.

## L'évolution des conditions de cession

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens*	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2013	1 124	0,73 %	102	27 391
2014	2 209	1,44 %	90	50 907
2015	1 890	1,24 %	0	45 773
2016	3 641	2,38 %	349	68 651
<b>2017</b>	<b>4 453</b>	<b>2,91 %</b>	<b>0</b>	<b>134 035</b>

\* Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.



# Comptes annuels et annexes

## LES COMPTES

### État du patrimoine

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017	Valeurs bilantielles 31/12/2016	Valeurs estimées* 31/12/2016
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	38 944 823	94 052 000	36 847 763	87 961 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	- 182 240	0	- 1 385 917	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
	0	0	0	0
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>38 762 583</b>	<b>94 052 000</b>	<b>35 461 846</b>	<b>87 961 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
	0	0	0	0
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	52 356	52 356	48 789	48 789
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	696 675	696 675	907 112	907 112
Autres créances	4 532 332	4 532 332	4 047 044	4 047 044
Provisions pour dépréciation des créances	- 365 239	- 365 239	- 495 794	- 495 794
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	1 845 921	1 845 921	3 714 409	3 714 409
<b>TOTAL III</b>	<b>6 762 045</b>	<b>6 762 045</b>	<b>8 221 561</b>	<b>8 221 561</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
	- 197 057	- 197 057	- 131 547	- 131 547
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 1 307 432	- 1 307 432	- 1 281 184	- 1 281 184
Dettes d'exploitation	- 6 434 725	- 6 434 725	- 5 736 646	- 5 736 646
Dettes diverses	0	0	0	0
<b>TOTAL IV</b>	<b>- 7 939 214</b>	<b>- 7 939 214</b>	<b>- 7 149 377</b>	<b>- 7 149 377</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>37 585 414</b>		<b>36 534 030</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**</b>		<b>92 874 831</b>		<b>89 033 184</b>

\* Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

\*\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

<b>Capitaux propres comptables</b> <b>Évolution au cours de l'exercice (EN EUROS)</b>	Situation de clôture 2016	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture 2017
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	23 409 000		0	23 409 000
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	10 638 654		0	10 638 654
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-6 344 393		-194 271	-6 538 664
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>6 895 779</b>		<b>0</b>	<b>6 895 779</b>
<b>Réserves</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Report à nouveau*</b>	<b>1 932 374</b>	<b>2 616</b>	<b>1 069 617</b>	<b>3 004 607</b>
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Résultat de l'exercice	4 516 116	-4 516 116	4 689 539	4 689 539
Acomptes sur distribution**	-4 513 500	4 513 500	-4 513 500	-4 513 500
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>36 534 030</b>	<b>0</b>	<b>1 051 385</b>	<b>37 585 414</b>

\* L'impact du passage de la PGR à la PGE sur le report à nouveau s'élève à 1 069 617 €.

\*\* Y compris l'acompte versé en janvier 2018.



<b>Compte de résultat</b> AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)	Exercice 2017	Exercice 2016
	31/12/2017	31/12/2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	5 262 104	5 334 945
Charges facturées	798 313	888 608
Produit des participations contrôlées	0	0
Produits annexes	115 551	171 979
Reprises de provisions pour gros entretiens	160 300	35 278
Reprises de provisions pour créances douteuses	200 104	67 663
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>6 536 372</b>	<b>6 498 472</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 798 313	- 888 608
Travaux de gros entretiens	- 3 855	- 35 278
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 63 434	- 49 471
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 26 240	- 106 649
Autres charges immobilières	- 240 401	- 96 655
Dépréciation des créances douteuses	- 69 548	- 126 503
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>- 1 201 792</b>	<b>- 1 303 164</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>	<b>5 334 580</b>	<b>5 195 308</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	194 271	117 373
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>194 271</b>	<b>117 373</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	- 528 284	- 575 814
Charges d'exploitation de la société	- 241 146	- 115 166
Diverses charges d'exploitation	- 15 003	- 14 988
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	- 65 510	- 130 361
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>- 849 943</b>	<b>- 836 329</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>- 655 672</b>	<b>- 718 956</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	0	1 145
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>1 145</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>0</b>	<b>1 145</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	10 630	38 618
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>10 630</b>	<b>38 618</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>10 630</b>	<b>38 618</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>4 689 539</b>	<b>4 516 116</b>

## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

### CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI intègrent les éléments suivants :

- en remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

Seul le passage de la PGR à la PGE aura un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet sera comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en RAN.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux. La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice ;

- la détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
  - les droits de mutation,
  - les honoraires ou commissions,
  - les frais d'actes liés à l'acquisition,
  - les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

Seul le passage de la PGR à la PGE a eu une incidence dans les comptes annuels sur le report à nouveau augmenté de 1 069 617 €.

### FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

En application de la décision de l'Assemblée générale du 7 juin 2017 autorisant l'utilisation de facilités de caisse à hauteur de 6 000 000 €, une ligne de crédit a été renouvelée pour un montant de 5 000 000 € et ce jusqu'à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017.

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 autres 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 + Frais et accessoires. 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.

### INFORMATIONS DIVERSES

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

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

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

- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer HT
- AC = arriéré de charges HT
- FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)
- DG = 50% du dépôt de garantie

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

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

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE 1 par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

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

**Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance :** la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 5 178 euros sur l'exercice.

**Immobilisations locatives**

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	A	B	D	E
	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	36 847 763	2 097 060	-	38 944 823
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	-	-	-	-
Aménagements et installations	-	-	-	-
Aménagements et installations amortissables	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>36 847 763</b>	<b>2 097 060</b>	<b>-</b>	<b>38 944 823</b>

**Actifs immobilisés**

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>0</b>
Frais d'augmentation de capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>48 789</b>			<b>52 356</b>
Dépôts et cautionnements versés	48 789	3 688	122	52 356
<b>TOTAL</b>	<b>48 789</b>	<b>3 688</b>	<b>122</b>	<b>52 356</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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.

Inventaire détaillé du patrimoine immobilier AU 31 DÉCEMBRE 2017		Zone géographique*	Surface en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine (en %)	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016	
<b>COMMERCE</b>										
	75001	1, rue de Turbigo	P	300	1985	10,07	284 317		284 317	284 317
	75003	Quartier de l'Horloge - 166/176, rue Saint-Martin	P	399	1986	10,24	977 046		977 046	977 046
	75003	165, rue du Temple	P	120	2017	3,05	1 035 560		1 035 560	-
	75004	54, rue des Archives	P	48	1987	10,71	140 996		140 996	140 996
	75004	14, rue de Birague	P	35	1987	10,82	113 231		113 231	113 231
	75005	73, rue Monge	P	27	1985	11,11	69 207		69 207	69 207
	75005	73, quai de la Tournelle	P	35	1987	10,53	172 682		172 682	172 682
	75005	16/20, rue Mouffetard	P	189	1996	9,52	130 344		130 344	130 344
	75006	25, rue Dauphine	P	105	1985	10,00	292 702		292 702	292 702
	75006	70, rue Mazarine	P	94	1985	10,43	322 059		322 059	322 059
	75006	107, rue de Rennes	P	62	2017	3,62	1 061 500		1 061 500	-
	75007	49, rue de Verneuil	P	45	1984	10,58	50 047		50 047	50 047
	75007	192, rue de Grenelle	P	100	1985	10,70	208 380		208 380	208 380
	75007	53 bis, rue Cler	P	80	1986	10,19	372 765		372 765	372 765
	75009	53, rue des Martyrs	P	79	1986	10,44	116 087	12 854	128 941	128 941
	75009	11, rue des Martyrs	P	65	1994	9,56	228 674		228 674	228 674
	75009	72, rue Rochechouart - Lot 127	P	27	2007	6,00	212 503		212 503	212 503
	75009	72, rue Rochechouart - Lot 5	P	38	2007	6,01	311 613		311 613	311 613
	75010	10, rue du Château-Landon	P	50	1987	10,87	97 043		97 043	97 043
	75011	193, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	105	1987	10,63	221 051		221 051	221 051
Paris	75012	13, place d'Aligre	P	1 365	2010	5,75	6 378 000		6 378 000	6 378 000
	75014	21/23 rue du Départ - 16/18, rue d'Odessa	P	170	1984	10,54	231 570		231 570	231 570
	75014	2/20, rue de l'Ouest	P	971	1985	10,00	1 879 583	4 512	1 884 095	1 884 095
	75015	330, rue Lecourbe	P	70	1987	11,02	127 402		127 402	127 402
	75015	57, rue Vouillé	P	133	2007	6,74	550 000		550 000	550 000
	75016	71, avenue Victor Hugo	P	135	1985	10,14	364 015		364 015	364 015
	75016	115, avenue Victor Hugo	P	200	1985	10,04	971 837		971 837	971 837
	75016	148, avenue Victor Hugo	P	275	2014	5,00	3 755 167		3 755 167	3 755 167
	75016	17, rue de Chaillot	P	44	1985	10,07	109 250		109 250	109 250
	75016	102, rue Boileau	P	182	1986	10,58	214 945		214 945	214 945
	75017	7/11, avenue des Ternes	P	524	1982	10,33	401 019	7 699	408 718	408 718
	75017	55, rue de Prony	P	188	1985	11,28	252 161		252 161	252 161
	75017	88, rue Pierre Demours	P	65	1986	11,10	131 199		131 199	131 199
	75017	88, boulevard des Batignolles	P	269	1986	10,74	473 342		473 342	473 342
	75017	18, avenue Mac Mahon	P	67	1986	9,00	358 255		358 255	358 255
	75017	14, rue des Moines	P	75	1987	10,93	138 724		138 724	138 724
	75017	53, rue Legendre	P	38	1987	10,54	92 974		92 974	92 974
	75017	17, rue de la Terrasse	P	57	2001	8,60	307 185		307 185	307 185
	75018	61, rue Marx Dormoy	P	360	1988	10,54	364 386	19 721	384 107	384 107
	75019	53, rue de Belleville	P	53	1987	10,56	71 308		71 308	71 308
	75020	26, rue de Ménilmontant	P	83	1988	10,64	171 447		171 447	171 447
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain	RP	56	2003	12,60	294 619		294 619	294 619
		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
		1, Place de l'église	RP	191	1984	10,00	266 182	39 588	305 770	305 770
Gif-sur-Yvette	91190	1/5, cours de l'image Saint-Jean	RP	52	1984	11,53	51 823		51 823	51 823

\* P: Paris. RP: région parisienne.

**Inventaire détaillé du patrimoine  
immobilier AU 31 DÉCEMBRE 2017**

			Zone géographique*	Surface en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine (en %)	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016
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 / 82, avenue A. Briand	RP	304	1987	10,32	318 847		318 847	318 847
Issy-les-Moulineaux	92130	16, rue Hoche	RP	165	1985	10,00	86 143	34 359	120 502	120 502
Clamart	92140	12/24, avenue Jean Jaurès	RP	197	1985	10,50	223 033		223 033	223 033
La Garenne-Colombes	92250	18 bis, rue Voltaire 5/7, place de la Liberté	RP RP	180 353	2000 2008	9,07 -	358 255 1 055 234		358 255 1 055 234	358 255 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
Rueil-Malmaison	92500	10, rue du Château 109, avenue Paul Doumer	RP RP	161 1 261	1984 1986	10,50 11,56	128 897 609 796		128 897 609 796	128 897 609 796
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 Bertheaux	RP	2 161	1986	10,15	884 204		884 204	884 204
Vitry-sur-Seine	94400	19, rue Marguerite Duras - rue du Port à l'Anglais 21/25, avenue du 8 mai 1945	RP RP	932 210	2016 1984	5,53 11,33	3 104 576 140 558		3 104 576 140 558	3 104 576 140 558
Champigny-sur-Marne	94500	51, rue Louis Talamoni	RP	322	1987	12,39	381 123		381 123	381 123
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>17 339</b>			<b>36 422 158</b>	<b>188 291</b>	<b>36 610 449</b>	<b>34 513 389</b>
<b>COMMERCES + BUREAUX</b>										
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain - 2, rue Ducastel	RP	562	1983	9,63	756 986		756 986	756 986
Évry	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>
<b>BUREAUX</b>										
Paris	75015	68, rue Fondary	P	65	1985	10,40	94 759		94 759	94 759
Évry	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>19 070</b>			<b>38 756 532</b>	<b>188 291</b>	<b>38 944 823</b>	<b>36 847 763</b>

\* P : Paris. RP : région parisienne.

**État des créances et des dettes**

	Créances		Dettes	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)</b>				
Créances locataires	696 675	907 112	Emprunt	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	1 307 432
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>696 675</b>	<b>907 112</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>1 307 432</b>
Créances fiscales	18 823	9 219	Locataires créditeurs	97 599
Fournisseurs débiteurs	0	100 922	Provisions charges locatives	0
Syndics	4 193 040	3 668 092	Gérants	0
Autres débiteurs	320 469	268 812	Fournisseurs	356 784
			Dettes fiscales	300 633
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>4 532 332</b>	<b>4 047 044</b>	Autres dettes d'exploitation	2 974 178
Provisions pour locataires douteux	-365 239	-495 794	Associés	2 705 531
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-365 239</b>	<b>-495 794</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>6 434 725</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 863 768</b>	<b>4 458 362</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 742 157</b>
				<b>7 017 830</b>

**État des provisions**

	Au 31/12/2016	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2017
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)</b>						
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>						
Grosses réparations/Gros entretien*	1 385 917	1 069 617	26 240	0	160 300	182 240
Risques et charges	131 547		65 510	0	0	197 057
Créances douteuses	495 794		69 548	72 717	127 387	365 239
<b>TOTAL</b>	<b>2 013 259</b>	<b>1 069 617</b>	<b>161 298</b>	<b>72 717</b>	<b>287 687</b>	<b>744 536</b>

\* L'impact du changement de méthode de PGR à PGE passé en capitaux propres s'élève à 1 069 617 €.

**Variation de la provision pour gros entretien 2017 (EN EUROS)**

Montant provision 2016	Dotation		Reprise		Montant provision 2017
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	
1 385 917	-	26 240		1 229 917	182 240

	Date de début	Durée	Montant
Dépenses prévisionnelles sur 2018	01/01/18	5	109 040
Dépenses prévisionnelles sur 2019	01/01/19	4	52 800
Dépenses prévisionnelles sur 2020	01/01/20	3	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	01/01/21	2	
Dépenses prévisionnelles sur 2022	01/01/22	1	20 400
<b>TOTAL</b>			<b>182 240</b>

<b>Ventilation charges immobilières non récupérables</b> (EN EUROS)	2017	2016
Impôts et taxes non récupérables	12 182	7 902
Solde de charges de reddition*	31 140	26 157
Charges sur locaux vacants	22 129	11 111
Travaux - Remise en état	63 434	49 471
Charges non récupérables	47 563	22 442
Pertes sur créances irrécouvrables	127 387	29 043
Dotations pour créances douteuses	69 548	126 503
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>373 384</b>	<b>272 630</b>

\* Le solde de produits de redditions inscrit en produits des activités annexes pour l'année 2017 est de 60 899 €.

<b>Ventilation charges immobilières récupérables</b> (EN EUROS)	2017	2016
Impôts et taxes diverses	338 922	333 207
Charges immobilières refacturables	369 380	490 098
Autres charges refacturables	90 011	65 303
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>798 313</b>	<b>888 608</b>

<b>Ventilation des charges d'exploitation de la société</b> (EN EUROS)	2017	2016
Honoraires Commissaires aux comptes	14 290	14 085
Honoraires Experts immobiliers	16 985	20 000
Honoraires Dépositaire	11 763	11 122
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	229	1 500
Frais d'acquisition des immeubles	150 182	25 366
Autres frais	10 208	7 598
Contribution Économique Territoriales	37 489	35 494
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>241 146</b>	<b>115 166</b>

<b>Ventilation des diverses charges d'exploitation</b> (EN EUROS)	2017	2016
Rémunération des conseils	15 000	14 986
Charges diverses	3	2
<b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>15 003</b>	<b>14 988</b>

<b>Ventilation des commissions</b> (EN EUROS)	2017	2016
Commissions Gestion immobilière	484 195	483 807
Commissions de souscription	-	-
Commissions sur arbitrages	44 089	92 007
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>528 284</b>	<b>575 814</b>

<b>Engagements hors bilan 2017</b> (EN EUROS)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
<b>Engagements reçus</b>		
Facilité de caisse	5 000 000	5 000 000
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions bancaires reçues des locataires	1 369 581	1 687 811



## Les autres informations

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

	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	36,81	99,39%	36,22	94,61%	40,08	99,27%	35,99	97,23%	35,15	96,33%
Produits financiers avant P.L.	0,11	0,29%	0,03	0,08%	0,01	0,02%	0,01	0,02%	0,00	0,00%
Produits divers	0,12	0,33%	2,03	5,30%	0,29	0,72%	1,02	2,75%	1,34	3,67%
<b>TOTAL</b>	<b>37,04</b>	<b>100,00%</b>	<b>38,28</b>	<b>100,00%</b>	<b>40,37</b>	<b>100,00%</b>	<b>37,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>36,49</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	3,28	8,84%	3,20	8,37%	3,25	8,06%	3,76	10,17%	3,45	9,46%
Autres frais de gestion	4,73	12,76%	3,05	7,95%	8,55	21,18%	0,85	2,31%	1,67	4,58%
Entretien du Patrimoine	0,43	1,17%	0,32	0,83%	0,60	1,48%	0,55	1,49%	0,44	1,21%
Charges locatives non récupérables	0,76	2,06%	1,28	3,34%	1,54	3,82%	0,63	1,71%	1,57	4,31%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>9,20</b>	<b>24,83%</b>	<b>7,85</b>	<b>20,50%</b>	<b>13,94</b>	<b>34,54%</b>	<b>5,80</b>	<b>15,67%</b>	<b>7,13</b>	<b>19,55%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
Patrimoine	0,39	1,04%	0,51	1,33%	0,35	0,86%	0,85	2,30%	0,43	1,17%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,47	1,26%	-0,88	-2,40%
Autres	-5,12	-13,83%	-1,42	-3,70%	-0,11	-0,28%	0,38	1,04%	-0,85	-2,34%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-4,74</b>	<b>-12,79%</b>	<b>-0,91</b>	<b>-2,37%</b>	<b>0,24</b>	<b>0,58%</b>	<b>1,70</b>	<b>4,60%</b>	<b>-1,30</b>	<b>-3,57%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,46</b>	<b>12,05%</b>	<b>6,94</b>	<b>18,12%</b>	<b>14,18</b>	<b>35,12%</b>	<b>7,51</b>	<b>20,27%</b>	<b>5,83</b>	<b>15,98%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>32,58</b>	<b>87,95%</b>	<b>31,35</b>	<b>81,88%</b>	<b>26,19</b>	<b>64,88%</b>	<b>29,51</b>	<b>79,73%</b>	<b>30,66</b>	<b>84,02%</b>
Variation du report à nouveau	5,58	15,06%	-1,15	-3,01%	0,09	0,23%	0,01	0,04%	1,16	3,17%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	27,00	72,89%	32,50	84,89%	26,10	64,65%	29,50	79,69%	29,50	80,84%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	26,96	72,78%	32,48	84,84%	26,10	64,65%	29,50	79,69%	29,50	80,84%



## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

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

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

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

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

### LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), AEW Ciloger a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW Ciloger, à première demande.

### EFFET DE LEVIER

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

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

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

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

Levier selon Méthode Brute	=	98 %
Levier selon Méthode Engagement	=	100 %

### EXPERTS IMMOBILIERS

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

- expert en Évaluation : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France ;
- responsabilité à hauteur de 20 M€ maximum.



## Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de AEW Ciloger

La gérance de la SCPI ACTIPIERRE 1 est assurée pour un mandat de 3 ans prenant fin avec l'approbation des comptes de l'exercice 2019, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 7 juin 2017, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW 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 permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

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

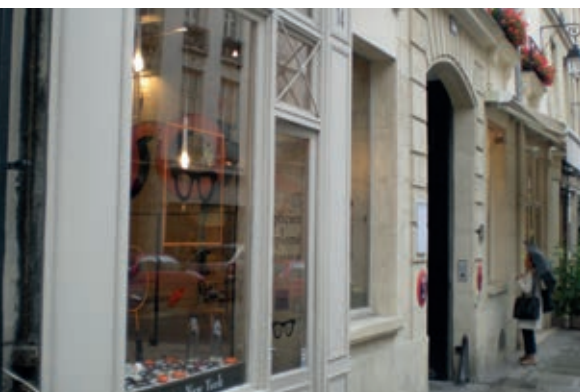
Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification 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 aux organes de direction de AEW Ciloger.

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

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



# Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2018

Mesdames, Messieurs,

Tout d'abord, le Conseil de surveillance tient à remercier l'ensemble des associés qui ont participé aux votes lors des deux Assemblées générales l'année dernière, ce qui a permis à votre SCPI d'obtenir des avancées notables quant à ses statuts.

Je remercie également tous les membres du Conseil de surveillance pour le travail important et l'implication que la préparation des résolutions de l'année dernière a généré.

Nous avons à présent une SCPI avec un Conseil de surveillance qui peut pleinement assurer son rôle d'assistance et de contrôle de la société de gestion, à la fois par la présidence des Assemblées générales et par cette possibilité que nous avons maintenant de travailler avec un gestionnaire qui n'est plus désigné avec une durée indéterminée statutairement.

Cette dernière disposition ne nous empêche pas pour l'instant de continuer à travailler en confiance avec AEW Ciloger.

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 2017.

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 7 mars dernier pour l'examen des comptes annuels.

Le contexte économique s'est enfin amélioré en 2017 avec une croissance qui a atteint 1,9% en France, soit un plus haut niveau depuis 6 ans.

Il s'agit forcément d'une excellente nouvelle pour votre SCPI et pour les affaires en général, la prévision de croissance pour 2018 étant pour l'instant estimée à 2%.

Les effets de cette croissance n'ont cependant pas encore trouvé pleinement effet dans les baux où les négociations avec les preneurs restent difficiles. Le niveau très faible des taux d'intérêt a cependant favorisé la revalorisation du patrimoine.

Concernant les investissements, l'Assemblée générale a renouvelé l'autorisation d'un recours à l'emprunt pour un montant maximum de 6 millions d'euros en juin 2017, et votre conseil reste attaché à ce que les investissements se fassent essentiellement à Paris et éventuellement sur la première couronne.

L'autorisation d'emprunt a été demandée dans le but de pouvoir bénéficier de l'effet de levier que nous pouvons faire jouer facilement entre les taux bas d'emprunt et les taux de rendement d'investissement nous permettant ainsi de renforcer les profits de la SCPI.

Au 31 décembre 2017, la SCPI était en sur-investissement de 4,5 millions d'euros.

Nous avons au cours de l'exercice réalisé deux investissements correspondants parfaitement à la cible de la SCPI, le premier au 107 rue de Rennes pour 1,1 million d'euros et le second 165, rue du Temple pour également 1,1 million d'euros.

Ces deux investissements ont des taux de rendement assez faibles, mais conformes au marché actuel, et sont surtout très bien placés ce qui est un gage de stabilité de valeur pour votre SCPI sur le long terme.

Le résultat de la SCPI est de 4 689 539 € contre 4 516 116 € l'année dernière, soit une augmentation de 1,62% correspondant à 173 423 €.

Cette amélioration n'est malheureusement pas encore le fait d'une hausse des loyers, mais surtout d'une baisse des provisions nettes et d'une diminution de l'impact net de la charge sur clients douteux.

Les baux vacants restent peu élevés au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier qui était l'année dernière de 99,23% revient cependant à 96,99%, niveau qui reste satisfaisant et reflète la qualité générale des emplacements.

La distribution de revenu prévue pour cette année était de 27 €. Le résultat définitif de l'année fait ressortir un montant de 30,65 € par part. À signaler que les changements de méthode concernant les provisions pour travaux ont entraîné une augmentation artificielle de 7 € par part du report à nouveau.

Une grande partie des dépenses de réhabilitations vont donc devoir à présent être comptabilisées directement dans les comptes d'actifs, le compte de résultat de la SCPI va s'en trouver amélioré sans pour autant générer de survalueur.

Compte tenu de ces éléments et du résultat dégagé cette année votre SCPI a maintenu la distribution à 29,50€, montant identique à 2016.

Pour 2018, les comptes prévisionnels sans doute prudents qui nous ont été présentés valident de maintenir cette distribution.

Le report à nouveau par part compte tenu des changements de méthode comptable représente 8,45 mois de distribution courante (dont pratiquement 3 mois correspondants aux changements de méthode comptable).

Compte tenu des taux qui sont restés de nouveau très bas sur l'exercice et de la bonne qualité globale de nos emplacements, les valeurs d'expertise de votre SCPI ont progressé de 4,45%.

Le taux de rendement implicite par part reste à un niveau élevé de 5%, bien supérieur comme depuis plusieurs années au taux de rendement des OAT sur une longue période (le taux des OAT à 30 ans était à fin 2017 à 1,68% et les OAT 10 ans à 0,72%).

Cela contribue bien sûr à ce que les parts de votre SCPI continuent à s'échanger dans de très bonnes conditions sur le marché secondaire.

Ce marché s'est très bien comporté en 2017, puisque 4 441 parts ont été échangées sur la période contre 2 849 sur la période précédente, soit une augmentation de 56% : aucune part n'était en attente de vente au 31 décembre.

Le prix d'acquisition de la part à fin décembre est passé de 574,08 € à 590 €, soit une augmentation de 2,77%.

Ce prix acheteur est à rapprocher de la valeur de reconstitution de la SCPI qui était de 726,32 € au 31 décembre 2017.

En conclusion, l'année 2017 est bonne en terme de résultat puisqu'elle a permis assez facilement de maintenir les revenus de la SCPI.

La société de gestion en phase avec le Conseil de surveillance fait en sorte de tout mettre en œuvre pour que le résultat de notre SCPI reste au meilleur niveau possible, en veillant à ce que les biens achetés soient des outils de création de valeur pour l'avenir.

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

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.

Le Conseil de surveillance malgré plusieurs demandes ne dispose toujours pas du rapport du dépositaire.

**Je vous invite bien sûr à voter, car il est important qu'un éventail le plus large possible d'associés s'exprime, en étant le plus possible attentif à la notice transmise par la société de gestion de façon à éviter les votes nuls.**

**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 évitez 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 2018

Le président du Conseil de surveillance

**Frédéric BODART**

Adresse e-mail : [hideas.fbo@sfr.fr](mailto:hideas.fbo@sfr.fr)

Ce rapport a été établi en concertation avec tous les membres du Conseil de surveillance.



# Rapports du Commissaire aux comptes

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale

SCPI Actipierre 1  
Société Civile de Placement Immobilier  
C/O AEW Ciloger  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 Paris

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Actipierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

### OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels concernant la première application, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, des dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note de l'annexe « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles », les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Cette valeur actuelle est arrêtée par la société de gestion sur la base notamment d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier, des actifs immobiliers détenus directement. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier.

### VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

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 dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 mai 2018

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

**Jean-Baptiste Deschryver**

## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Aux Actionnaires

SCPI ACTIPIERRE 1  
22 rue du docteur Lancereaux  
75008 PARIS

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, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés 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 R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, 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 AEW Ciloger

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

- afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissement : 10 % HT du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission).

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2017 ;

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

Au titre de 2017, cette commission s'élève à 484 195 €.

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

- une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI

Au titre de 2017, cette commission s'élève à 44 089 € ;

- 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.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2017.

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2017.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 mai 2018

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

**Jean-Baptiste Deschryver**



# Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2018

## ORDRE DU JOUR

1. Lecture :
  - du rapport de la société de gestion ;
  - du rapport du Conseil de surveillance ;
  - des rapports du Commissaire aux comptes.
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.
3. Quitus à donner à la société de gestion.
4. Approbation des conventions réglementées.
5. Approbation de la valeur comptable.
6. Présentation de la valeur de réalisation.
7. Présentation de la valeur de reconstitution.
8. Affectation du résultat.
9. Autorisation donnée à la société de gestion de recourir à l'endettement.
10. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine ne correspondant plus à la politique d'investissement de la société.
11. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes.
12. Pouvoirs en vue des formalités légales.
13. Questions diverses.

## LES RÉOLUTIONS

### 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 2017, approuve lesdits rapports ainsi que 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 2017, 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 statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 37 585 414 €, soit 245,66 € pour une part.

### Cinquième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 92 874 831 €, soit 607,03 € pour une part.

### Sixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 111 126 479 €, soit 726,32 € pour une part.

### Septième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 689 538,88 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 934 989,56 € et de l'impact du changement de méthode comptable des provisions pour travaux (passage d'une provision pour grosse réparation à une provision pour gros entretien) de 1 069 617,09 €, forme un résultat distribuable de 7 694 145,53 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de : 4 513 500 € ;
- au report à nouveau, une somme de 3 180 645,53 €.



**Huitième résolution**

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 six millions d'euros (6 000 000 €).

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

**Neuvième 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 2018.

**Dixième résolution**

L'Assemblée générale, connaissance prise de l'arrivée à échéance du mandat du Commissaire au compte titulaire décide de renouveler le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS, 63, rue de Villiers, Neuilly-sur-Seine, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. Le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'Assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

**Onzième 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.



Crédits photos: AEW Ciloger.  
Conception-réalisation: [www.kazoar.fr](http://www.kazoar.fr)  
Mai 2018



## **ACTIPIERRE 1**

**Société Civile de Placement Immobilier**

au capital de 23 409 000 euros  
323 339 663 RCS PARIS

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 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.



**Société de gestion de portefeuille**

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS  
Tél. : 01 78 40 53 00  
contact-associes@eu.aew.com  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Signatory of:

