



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# Actipierre 1

SCPI DE MURS DE MAGASINS

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION



Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
329 255 046 RCS PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

### **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** : Christian RADIX  
**Secrétaire** : Monsieur Jean-Marie COURTIAL

### **Membres du Conseil**

Monsieur Olivier ASTY  
Monsieur Henri BART  
Monsieur Christian DESMAREST  
Monsieur Stéphane GLAVINAZ  
Monsieur Louis REYNAL de SAINT-MICHEL  
Monsieur Pascal VETU

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

### **EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

### **DEPOSITAIRE**

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES



# Actipierre 1

SCPI DE MURS DE MAGASINS



RAPPORT ANNUEL **2019**

## SOMMAIRE

### RAPPORT DE GESTION

- 2 Editorial
- 4 Les données essentielles au 31 décembre 2019
- 5 Le patrimoine immobilier
- 11 Les résultats et la distribution
- 12 Le marché des parts

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- 14 Les comptes
- 18 L'annexe aux comptes annuels

### LES AUTRES INFORMATIONS

- 26 L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- 27 Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE D'AEW CILOGER

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- 32 Le rapport sur les comptes annuels
- 34 Le rapport spécial sur les conventions réglementées

### L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 30 SEPTEMBRE 2020

- 35 Ordre du jour
- 35 Les résolutions

## EDITORIAL

### 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 2019.

■ En 2019, les investissements en immobilier d'entreprise hexagonaux ont légèrement dépassé 35 Mds€, soit une hausse de 9% par rapport à 2018.

Le marché français a continué d'attirer les investisseurs en immobilier, notamment étrangers (44% des volumes), en offrant une prime de risque attractive entre rendements immobiliers et rendements obligataires.

Dans un contexte international relativement incertain (négociations du Brexit, tensions commerciales), les investisseurs ont privilégié les marchés avec une conjoncture économique et locative favorable tels que la France. Le Grand Paris est ainsi comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis, soit 75% de l'activité en France.

L'année 2019 a été marquée par les grandes transactions de plus de 200 M€ (44% des engagements contre 39% en 2018) tandis que les opérations de moins de 100 M€ ont connu une légère baisse en 2019.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs majoritaire avec plus de 69% des volumes investis, la moyenne décennale étant de 60%.

En matière de commerces, les investisseurs sont demeurés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, tels que les commerces de pied d'immeuble très bien situés, notamment les artères où sont concentrées les enseignes du luxe. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, a réservé de belles opportunités à condition d'être sélectif.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, les taux de rendement des emplacements commerciaux sont restés à un niveau très bas : de 2,75% à 5,50% pour les emplacements pieds d'immeubles, et de 3,85% à 6,85% pour les centres commerciaux. Les retail-parks (parcs d'activités commerciales), qui ont attiré les enseignes grâce à des niveaux de charges contenus, ont pu constituer des cibles d'investissement alternatives sur la base de rendements compris entre 4,75% et 7%.

■ La confiance des ménages a baissé en fin d'année 2019 après plus d'un an de hausse, notamment en raison du mouvement social commencé le 5 décembre. Les ventes du commerce de détail ont néanmoins augmenté de 2,6% au 4<sup>e</sup> trimestre 2019.

Le marché des commerces de pieds d'immeuble est demeuré très polarisé. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 est restée très importante, ce qui a maintenu les valeurs locatives prime à des niveaux élevés, notamment sur les artères du luxe. Certaines artères moins prisées ont néanmoins souffert d'une moindre demande de la part d'enseignes massmarket, notamment dans la mode.

Les centres commerciaux ont vu leur fréquentation augmenter en 2019 (+0,3%), après quatre ans de baisse. Du fait de la force de leur attractivité (taille critique et merchandising), les centres commerciaux supra régionaux ont bien résisté à la problématique de suroffre, contrairement aux pôles secondaires moins dominants. Ces derniers se sont révélés plus vulnérables aux fluctuations de chiffres d'affaires, effet ressenti lors des renouvellements où les valeurs locatives ont peiné à s'aligner sur les niveaux précédents.

Les créations de nouvelles surfaces de centres commerciaux ont été très limitées en 2019, les développements de nouvelles surfaces étant essentiellement des extensions de centres existants ainsi que des restructurations.

Les retail-parks ont bénéficié d'une forte attractivité grâce à des niveaux de charges contenus. Les valeurs locatives en retail parks sont comprises entre 160 € et 220 €/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France et entre 130 € et 180 €/m<sup>2</sup>/an en régions.

■ Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'année. La collecte a augmenté de 68% par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36% par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Md€ (26%), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14%), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7%).

Pour ces dernières l'augmentation a été particulièrement sensible puisqu'en 2018 elles représentaient 173 M€ (+235%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

Avec un total de 1 Md€ échangé sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire a connu une inflexion de -8% par rapport à 2018.

Le taux de rotation annuel des parts est resté modéré, à 1,53% des parts. Aucune tension n'est notable sur la liquidité du marché secondaire, le cumul des parts en attente de cessions et de retrait se limitant à 0,21% de la capitalisation.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

## La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018

Côté investissements, les SCPI ont également réalisé une année record avec 9,2 Mds€ d'acquisitions, dont 28% à l'étranger (la moitié en Allemagne et le quart au Bénélux), soit un peu plus que dans les régions françaises (24%). L'Ile-de-France est restée la zone privilégiée et a concentré 48% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux a représenté 63%, devant les commerces (12%), les centres de santé et résidences services (10%), la logistique et locaux d'activité (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages ont représenté 1,7 Md€, le double de l'année précédente, et ont principalement concerné des bureaux en Ile-de-France hors Paris.

■ Les points marquants concernant ACTIPIERRE 1 sont les suivants.

- A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 3,09%. Depuis la fin de l'année 2014, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de près de 27%. Au 31 décembre 2019, sa valorisation globale hors droits, à 97,9 M€, est de 2,7 fois son prix de revient.
- A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 1 présente un surinvestissement de 1,69 M€, pour un plafond maximal autorisé par l'assemblée générale de 6 M€.  
Si aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice, un actif non stratégique a été arbitré avec une plus-value nette de 279 K€.
- Le taux d'occupation financier moyen de l'année a conservé un niveau élevé, à 96,89%. Le taux d'encaissement moyen des loyers de l'exercice s'est élevé quant à lui à 97%.
- Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a progressé sur un an de 3,33%, en atteignant lors de la dernière confrontation de l'année un plus haut depuis la mise en place de ce marché organisé. Au 31 décembre, aucune part n'est en attente de vente.
- Le prix moyen annuel enregistré quant à lui une progression de 1,2% sur l'exercice. Sur dix ans et quinze ans, il est ainsi en augmentations respectives de 25% et 119%.
- Le montant distribué en 2019, en diminution de 3% par rapport à 2018, s'élève à 29,20 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 1,00 €. Les réserves (report à nouveau) demeurent très confortables, à un peu moins de 8 mois de distribution.
- Le taux de distribution pour 2019 (distribution 2019/prix acheteur moyen 2019) s'élève à 4,83%, toujours remarquable

dans l'environnement de taux, et supérieur au taux national des SCPI de commerces (4,42%).

La « prime de risque » d'ACTIPIERRE 1, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 4,80%, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro en fin d'exercice.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 1, s'établissent à 6,83% sur dix ans, 10,40% sur quinze ans et 13,86% sur 20 ans, en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, foncières cotées, or, obligations et Livret A). Sur 15 ans et 20 ans, aucune de ces classes d'actifs n'affiche de performances supérieures à celles d'ACTIPIERRE 1.

### Il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un évènement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, le ralentissement économique engendré par cette crise sanitaire va probablement provoquer une baisse sensible des chiffres d'affaires de certains locataires de votre SCPI, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, dans la continuité des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, la Société de gestion pourra être amenée à proposer des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement. Ces aménagements, ainsi que les éventuelles cessations de paiements, pourraient conduire la Société de gestion à distribuer des revenus moins importants que prévus en 2020, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

Enfin, corrélativement à la crise sanitaire, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, nous vous proposons de modifier l'article 18 §2 des statuts relatif à l'organisation des réunions et délibérations du Conseil de surveillance, en ajoutant la possibilité, pour les dites réunions, de se tenir par conférence téléphonique ou visioconférence avec l'accord préalable du Président du Conseil de surveillance.

Si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à votre convocation à l'assemblée générale.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué d'AEW Ciloger

# LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2019

## CHIFFRES CLÉS

Année de création <b>1981</b>	Nombre d'associés <b>2 686</b>	Capitaux propres <b>37 814 498 €</b>	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais <b>94 248 000 €</b>
Capital fermé depuis <b>1986</b>	Nombre de parts <b>153 000</b>	Capitaux collectés <b>34 047 654 €</b>	Parts en attente de vente <b>0</b>
Terme statutaire <b>2033</b>	Capital social <b>23 409 000 €</b>	Dernier prix d'exécution (net vendeur) <b>557,97 €</b>	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année <b>3 072 parts pour 1 855 641 €</b>

## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles  
**68**

Nombre de baux  
**105**

Surface  
**20 180 m<sup>2</sup>**

Taux moyen annuel d'occupation financier  
**96,89 %**

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

Sur 5 ans (2014-2019)	Sur 10 ans (2009-2019)	Sur 15 ans (2004-2019)	Sur 20 ans (1999-2019)
<b>6,31%</b>	<b>6,83%</b>	<b>10,40%</b>	<b>13,86%</b>

Taux de distribution/  
valeur de marché 2019  
**4,83%**

Moyenne nationale 2019  
SCPI dominante Commerces 4,42%

Moyenne nationale 2019  
SCPI Immobilier d'entreprise 4,40%

Variation du prix  
acquéreur moyen 2019  
**1,19%**

Moyenne nationale 2019  
SCPI dominante Commerces 0,18%

Moyenne nationale 2019  
SCPI Immobilier d'entreprise 1,20%

## COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2019	<b>6 163 814 €</b>
dont loyers :	5 155 051 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>4 276 125 €</b>
	soit 27,95 € par part
<b>Revenu distribué</b>	<b>4 467 600 €</b>
	soit 29,20 € par part

## VALEURS SIGNIFICATIVES

	Global	Par part	Variation 2019/2018
<b>Valeur comptable</b>	37 814 498 €	247,15 €	0,23%
<b>Valeur vénale / expertise</b>	97 905 000 €	639,90 €	2,82%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>99 111 035 €</b>	<b>647,78 €</b>	<b>2,97%</b>
<b>Valeur de reconstitution</b>	118 265 151 €	772,97 €	2,96%

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (EN €/PART)

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 d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

■ Résultat  
■ Distribution  
■ Report à nouveau

# LA PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 se compose au 31 décembre 2019 de 68 immeubles pour une superficie totale de 20 180 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 74% à Paris et à 26% en région parisienne.

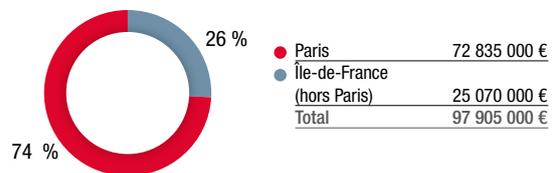
Toujours en valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 99%.

### Répartition économique et géographique du patrimoine

Économique en % de la valeur vénale



Géographique en % de la valeur vénale



## L'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€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2015	0,71	-	-4,87
2016	5,88	3,13	-2,25
2017	-	2,20	-4,54
2018	2,54	-	-2,04
2019	0,38	-	-1,69
<b>TOTAL</b>	<b>9,51</b>	<b>5,33</b>	

### ■ ARBITRAGES

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.

Un actif considéré comme non stratégique a été arbitré durant l'exercice.

#### • Paris 15ème: 68, rue Fondary

Ces locaux de bureaux de 77 m<sup>2</sup>, acquis en 1985 et vacants depuis début 2018, ont été cédés le 15 octobre 2019 pour un montant de 376 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 278 943 €, soit +194% par rapport au prix de revient comptable (94 759 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 1 878 €.

Au 31 décembre 2019, compte tenu de cette cession le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 7 528 341 €, soit 49,20 € par part créée.

## ■ INVESTISSEMENTS

En début d'année 2019, ACTIPIERRE 1 était en situation de surinvestissement à hauteur de 2,04 millions d'euros, à comparer à un plafond maximal de surinvestissement de 6 M€ autorisé par l'assemblée générale de juin 2019.

Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, 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.

A 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).

## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
<b>FONDS COLLECTES</b>	<b>34 047 654</b>	<b>-</b>	<b>34 047 654</b>
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	7 249 486	278 855	7 528 341
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 404 764	-	- 3 404 764
- Achat d'immeubles	- 45 394 607	- 23 458	- 45 418 064
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	8 595 663	94 759	8 690 422
- Frais d'acquisition	- 2 796 337	-	- 2 796 337
- Divers <sup>(1)</sup>	- 337 563	-	- 337 563
<b>= SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>- 2 040 468</b>	<b>350 156</b>	<b>- 1 690 312</b>

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

Au 31 décembre 2019, ACTIPIERRE 1 est en situation de surinvestissement à hauteur de 1 690 312 €.

L'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2019 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. 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'acqui-

tion 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).

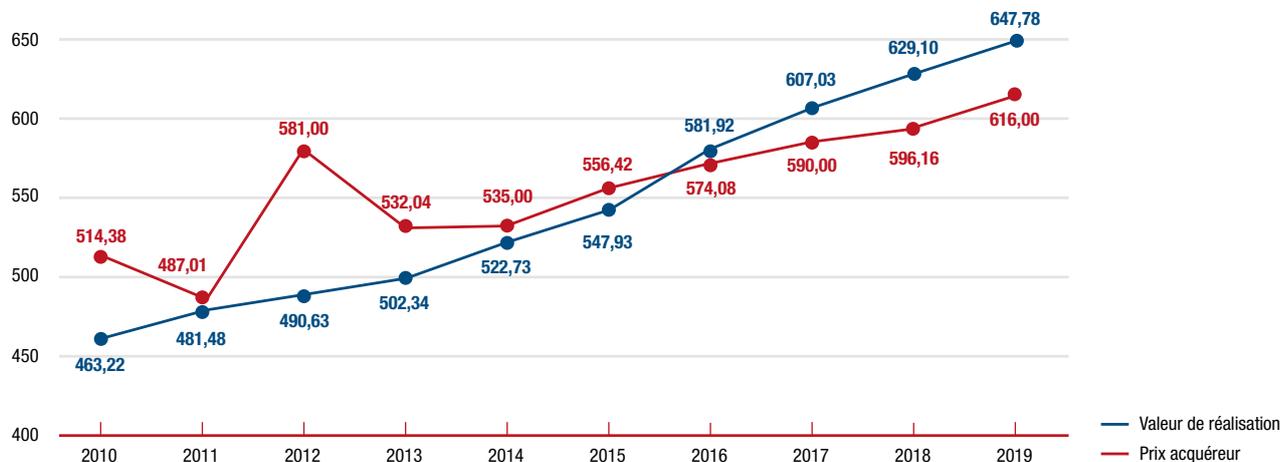
COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	36 727 643
COUT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIETES CONTROLEE	-
VALEUR COMPTABLE NETTE	36 727 643
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	97 905 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	36 727 643		
Provisions pour gros entretien	- 119 180		
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	-		
Autres éléments d'actifs	1 206 035	1 206 035	1 206 035
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		97 905 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			105 232 600
Commission de souscription théorique			11 826 515
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>37 814 498</b>	<b>99 111 035</b>	<b>118 265 151</b>
NOMBRE DE PARTS	153 000	153 000	153 000
<b>TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART</b>	<b>247,15</b>	<b>647,78</b>	<b>772,97</b>

La valeur de réalisation s'établit à 647,78 € par part, supérieure de 16% au dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (557,97 €).

La valeur de reconstitution s'établit à 772,97 € par part, supérieure de 25% au dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (616,00 €).

#### ■ ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ET DU PRIX ACQUÉREUR PAR PART SUR 10 ANS AU 31 DÉCEMBRE



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 2019

	Prix de revient au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Ecart Expertise HD/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Variation hors droits 2019/2018 en %	Variation hors droits 2019/2018 périmètre constant en %
Commerces	34 768 336	95 075 400	173,45	102 187 400	91 797 800	3,57	3,57
Commerces-Bureaux	1 403 108	2 219 600	58,19	2 383 200	2 565 200	-13,47	-13,47
Bureaux	556 198	610 000	9,67	662 000	860 000	-29,07	0,00
<b>TOTAUX</b>	<b>36 727 642</b>	<b>97 905 000</b>	<b>166,6</b>	<b>105 232 600</b>	<b>95 223 000</b>	<b>2,82</b>	<b>3,09</b>

L'année 2019 constitue, une nouvelle fois, un très bon millésime en matière de valorisation du patrimoine. L'évaluation du patrimoine, à 97,9 M€, enregistre ainsi une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant la cession de l'exercice) de 3,09%, impulsée par les actifs parisiens dont la valorisation progresse de 4,4%.

Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2014, le patrimoine s'est valorisé de 27%.

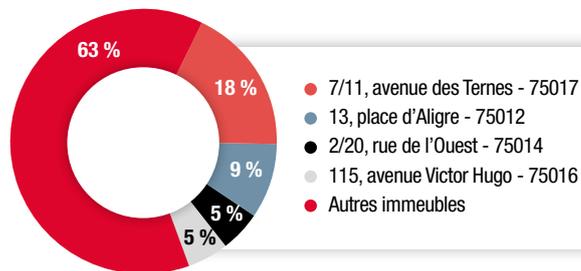
En intégrant les mouvements immobiliers de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 2,8%.

Au 31 décembre 2019, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement égales à 2,7 et 2,9 fois leur prix de revient.

### ■ DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 4 actifs sur 68 représentent 37% de la valeur vénale du patrimoine.
- 4 actifs représentent chacun 5% ou plus de la valeur globale du patrimoine.
- 1 actif représente 18% de la valeur vénale du patrimoine.



## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**Le taux d'occupation financier moyen de l'année se maintient à un niveau élevé, à 96,89%. Durant l'exercice, quatre locaux ont été libérés et sept baux ont été négociés ou renouvelés pour un montant total de loyers de 206 K€.**

Les loyers quittancés se sont élevés à 5 155 051 € contre 5 241 970 € l'exercice précédent, en diminution de 1,7% (-87 K€ en valeur absolue).

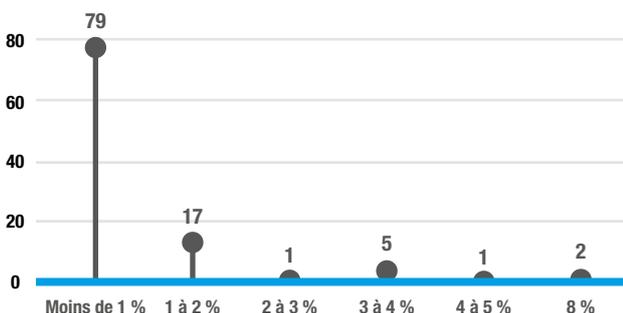
Durant l'exercice, la cession d'actif réalisée a fait passer la surface totale gérée à 20 180 m<sup>2</sup> contre 20 303 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2018 (- 0,6%).

L'activité locative de l'année 2019 fait ressortir un solde négatif de 428 m<sup>2</sup> entre les libérations (573 m<sup>2</sup>), et les relocations (145 m<sup>2</sup>). Ce sont 565 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 145 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 343 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 77 m<sup>2</sup> de cessions d'actifs.

### ■ DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

#### Répartition des risques locatifs

En pourcentage du montant des loyers HT facturés

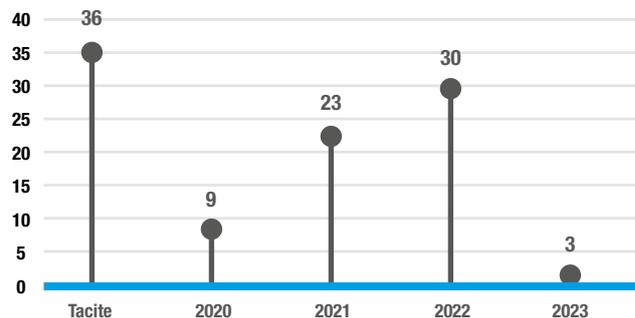


Au 31 décembre 2019, la SCPI ACTIPIERRE 1 compte 105 locataires (106 en 2018).

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.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 40% des loyers.

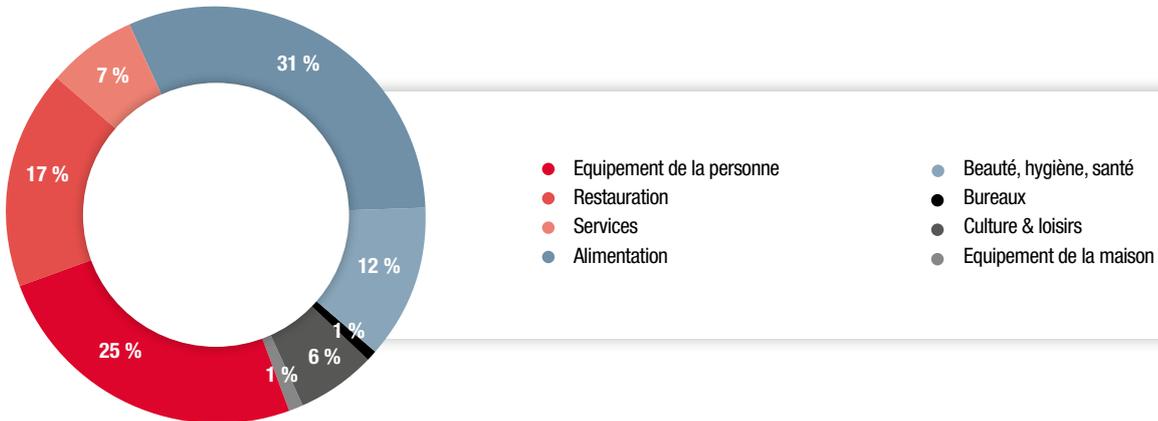
#### % des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2019 :

- Un peu plus d'un tiers des loyers en cours sont relatifs à des baux en tacite reconduction ;
- Près d'un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2020 et 2021 ;
- Un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2022 et 2023.

■ RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS

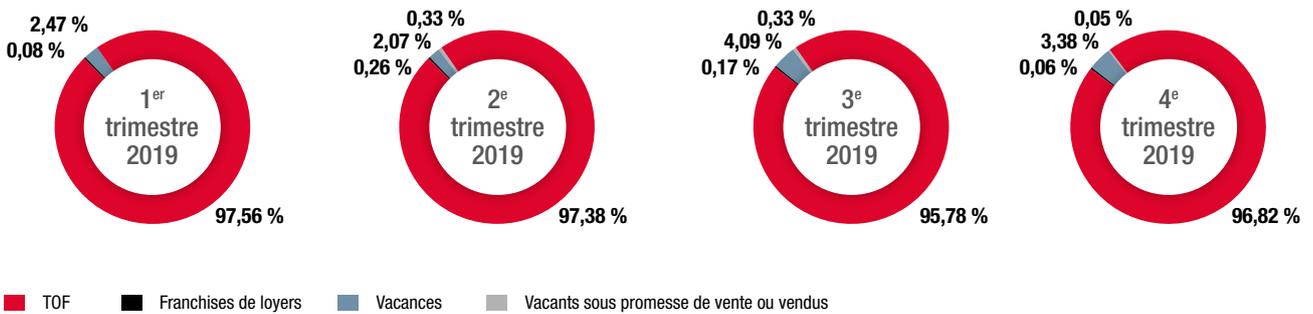


■ TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

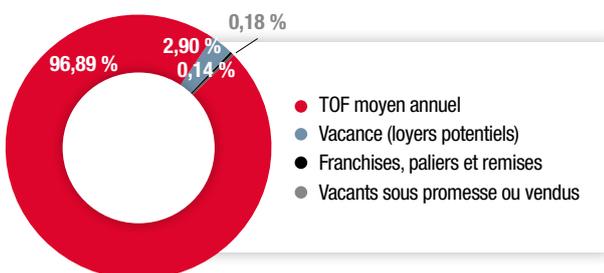
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la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

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 1 se maintient à un niveau élevé, à 96,82% au quatrième trimestre 2019, toutefois en diminution par rapport au début d'année (97,52%).

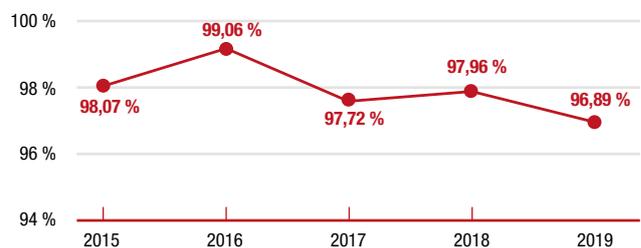
Le taux d'occupation financier moyen 2019 ressort à 96,89%, également en diminution par rapport à celui de l'année précédente (97,96%).



Décomposition du TOF 2019



évolution du taux d'occupation financier moyen sur 5 ans



### ■ LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Sur l'exercice, quatre locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 573 m<sup>2</sup>, concentrée pour un peu plus de la moitié sur les locaux de bureaux à Sèvres (92), et un total de loyers de 178 K€..

Deux relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées et un bail dérogatoire a été signé sur les locaux de Sèvres en arbitrage.

Au total, ces relocations ont porté sur 145 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 70 720 €, correspondant à 119% des loyers précédents (59 434 €).

Au 31 décembre 2019, les locaux vacants concernent deux locaux commerciaux au Perreux-sur-Marne (94), un local rue de l'Ouest (75014), un local commercial au Vésinet (78), un local rue Dauphine (75006), un local à Rueil –Malmaison (92) et deux surfaces de bureaux à Saint-Germain-en-Laye (78). Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 712 m<sup>2</sup>, est de 201 981 € (136 462 € à fin 2018).

### ■ RENOUELEMENT DE BAUX

Au total, durant l'année 2019, quatre baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 343 m<sup>2</sup> pondérés pour un total de loyers en année pleine de 135 608 €, représentant 101% des loyers précédents.

### ■ CESSIONS DE BAUX

Cinq cessions de fonds de commerce ont été signées durant l'exercice.

Une cession de droit au bail a été opérée.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 1 a perçu 6 000 € HT d'indemnités diverses (frais de rédaction d'actes et indemnités de déspecialisation).

### ■ TRAVAUX

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 60 040 € en 2019 (64 990 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 55 K€.

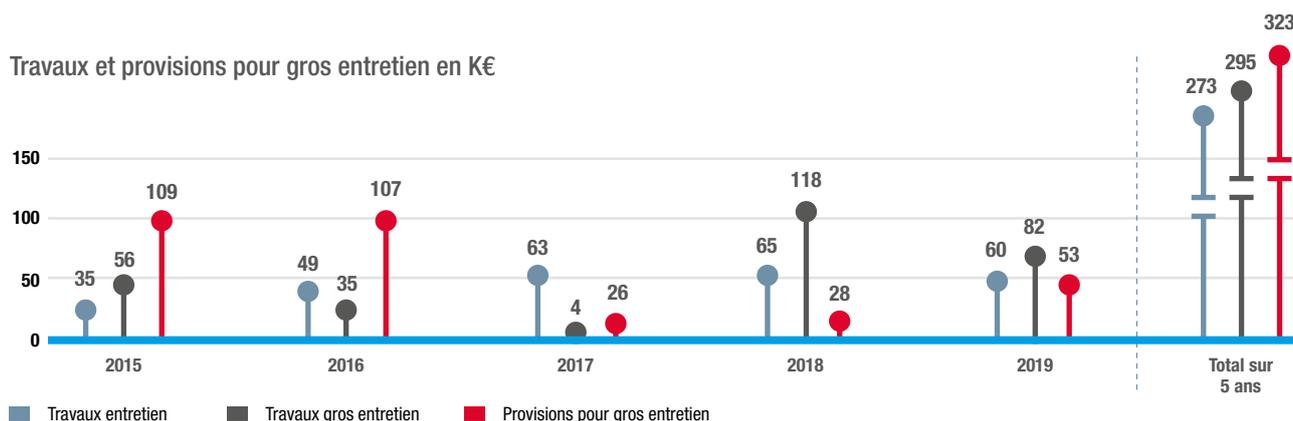
Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 52 980 €. Parallèlement, une reprise sur provisions de 34 500 € a été comptabilisée.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2019 un montant total de 119 180 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2019, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 82 370 € (117 844 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 59 K€.

L'augmentation de certaines charges de travaux est consécutive à la loi dite « Pinel ». Les travaux qui aux termes des anciens baux étaient supportés par le locataire sont désormais à la charge du propriétaire bailleur.

Travaux et provisions pour gros entretien en K€



### ■ PROCÉDURES JURIDIQUES EN COURS

Au 31 décembre 2019, 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.

A 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,
- huit locataires ont exprimé une demande de renouvellement simple, dont un avec une baisse de loyer.

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le montant distribué en 2019 s'élève à 29,20 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, une distribution complémentaire de 1,00 €. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 27,95 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 1,25 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 18,15 € par part et représentent près de 8 mois de distribution. Le taux de distribution 2019 s'établit à 4,83%. Il demeure remarquable dans l'environnement de taux, et supérieur à la moyenne nationale des SCPI de commerces (4,42%).**

Le résultat de l'année s'élève à 4 276 125 €, soit 27,95 € par part, en diminution de 3% par rapport à l'exercice 2018 (-132 K€ en valeur absolue).

Les produits de l'activité immobilière ont diminué de 171 K€ (-2,7%), et notamment les loyers facturés de - 87 K€ (-2%).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 7,05 € lors des quatre distributions de l'exercice, inchangé par rapport aux distributions trimestrielles de l'exercice 2018. Par ailleurs, une distribution complémentaire de 1,00 € par part a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2019.

Au total, le montant distribué en 2019 s'établit à 29,20 € par part, en diminution de 3,3% par rapport à l'exercice précédent (30,20 €).

La distribution 2019 est à rapprocher d'un résultat de 27,95 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 1,25 € par part (4,28% de la distribution).

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2019, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 2 777 168 € contre 2 968 643 € en début d'exercice, soit 18,15 € par part, ce qui représente une réserve équivalent à 7,7 mois de distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (604,05 € sur l'exercice), une variation positive de 1,19% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2018. A noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à + 0,18%.

Le prix d'achat moyen d'une part d'ACTIPIERRE 1 a connu une évolution positive de 25% sur 10 ans (depuis le 31/12/2009) et 106% de sur 15 ans (depuis le 31/12/2004).

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.

Consécutivement à l'augmentation du prix d'achat moyen de la part sur l'exercice et à la baisse du montant distribué, le taux de distribution 2019 d'ACTIPIERRE 1 diminue à 4,83% (5,06% en 2018). 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 supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,42%).

Sur cette base, la « prime de risque » d'ACTIPIERRE 1, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine son taux de distribution, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro en fin d'exercice.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2019/prix acquéreur au 31/12/2019) s'établit à 4,74%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 1, s'établissent à 6,31% sur cinq ans, 6,83% sur dix ans, 10,40% sur quinze ans et 13,86% sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2019 sur la base du prix d'exécution.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux : des SCPI de commerces (6,7%), l'Or (5,1%), les Obligations (3%), ou le Livret A (1,2%). Seules les Foncières cotées (9,10%) et les Actions françaises (8,5%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 15 ans et 20 ans, aucune de ces classes d'actifs n'affiche de performances supérieures à celles d'ACTIPIERRE 1.

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 <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution sur valeur de marché en % <sup>(3)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2015	535,00	30,10	553,15	5,44%	12,63
2016	556,42	29,50	572,46	5,15%	12,65
2017	574,08	29,50	581,67	5,07%	20,79
2018	590,00	30,20	596,94	5,06%	19,40
<b>2019</b>	<b>596,16</b>	<b>29,20</b>	<b>604,05</b>	<b>4,83%</b>	<b>18,15</b>

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

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

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

# LE MARCHÉ DES PARTS

## ■ LE DETAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2015	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2016	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2017	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2018	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
<b>Au 31/12/2019</b>	<b>Société fermée</b>	<b>153 000</b>	<b>23 409 000</b>	<b>34 047 654</b>

## ■ L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création  
**23 novembre 1981**

Capital initial  
**153 000 €**

Nominal de la part  
**153,00 €**

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(1)</sup>
2015	23 409 000	-	153 000	2 580	-	556,42
2016	23 409 000	-	153 000	2 600	-	574,08
2017	23 409 000	-	153 000	2 631	-	590,00
2018	23 409 000	-	153 000	2 648	-	596,16
<b>2019</b>	<b>23 409 000</b>	<b>-</b>	<b>153 000</b>	<b>2 686</b>	<b>-</b>	<b>616,00</b>

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

Le capital est réparti entre 2 686 associés, composés à hauteur de 92% de personnes physiques et de 8% de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 0,81% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 32 000 € (57 parts) au dernier prix d'exécution.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Dans des volumes de transactions en forte hausse par rapport à 2018 (+ 57%), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé progresse de 3,3% sur un an. A 557,97 € (616,00 € prix acquéreur) il atteint son plus haut historique depuis la mise en place du marché secondaire organisé. En matière de prix moyen annuel, il enregistre une progression de 1,2%. A la clôture de l'exercice, aucune part n'est en attente de vente.

En 2019, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 a été marqué par une forte hausse des volumes et des montants échangés : 3 072 parts représentant 1 855 641 €

contre 1 958 parts représentant 1 168 803 € en 2018, soit des hausses respectives de 57% et 59%.

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

En dépit :

- d'une augmentation du nombre de parts à la vente d'un exercice à l'autre : de 3 941 à 4 866 parts, soit +23% ;
- et d'une diminution du nombre de parts à l'achat : de 6 708 à 5 953 parts, soit -11% ;

le rapport ventes/achats est resté favorable, à 0,8 sur l'ensemble de l'année 2019 (1 part à l'achat pour 0,8 à la vente).

De fait, lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 557,97 € (616,00 € prix acquéreur), en progression de 3,3% par rapport à décembre 2018.

Ce prix constitue le plus haut niveau atteint depuis la mise en place du marché secondaire organisé.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eue égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

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

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;

- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas d'ACTIPIERRE 1, qui conditionne la formation du prix vendeur (prix d'exécution).

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 14% par rapport à la valeur de réalisation 2019 (647,78 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 20% par rapport à la valeur de reconstitution 2019 (772,97 € par part).

A la clôture de l'exercice, aucune part n'est en attente de vente sur le carnet d'ordres.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 présente un taux de rotation de parts de 2,00% (1,28% en 2018), à comparer à 2,01% pour l'ensemble des SCPI de commerces à capital fixe.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 40 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 24 173 €, soit 604,33 € par part en moyenne.

## ■ L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions en € HT
2015	1 890	1,24%	0	45 773
2016	3 641	2,38%	349	68 651
2017	4 453	2,91%	0	134 035
2018	2 558	1,67%	454	33 858
<b>2019</b>	<b>3 112</b>	<b>2,03%</b>	<b>0</b>	<b>99 638</b>

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

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

## LES COMPTES

### ■ ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2018
<b>ETAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	36 727 643	97 905 000	36 798 944	95 223 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-119 180		-100 700	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>Titres financiers contrôlés</b>	0	0	0	0
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>36 608 463</b>	<b>97 905 000</b>	<b>36 698 244</b>	<b>95 223 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<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...)	66 114	66 114	52 765	52 765
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	820 876	820 876	754 122	754 122
Autres créances	3 140 660	3 140 660	4 239 024	4 239 024
Provisions pour dépréciation des créances	-445 380	-445 380	-378 960	-378 960

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2018
<b>ETAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)</b>				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	4 835 509	4 835 509	4 035 941	4 035 941
<b>TOTAL III</b>	<b>8 417 780</b>	<b>8 417 780</b>	<b>8 702 892</b>	<b>8 702 892</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>	-205 983	-205 983	-246 333	-246 333
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-1 328 267	-1 328 267	-1 339 917	-1 339 917
Dettes d'exploitation	-5 677 495	-5 677 495	-6 087 767	-6 087 767
Dettes diverses	0	0	0	0
<b>TOTAL IV</b>	<b>-7 211 745</b>	<b>-7 211 745</b>	<b>-7 674 017</b>	<b>-7 674 017</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
<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>37 814 498</b>		<b>37 727 119</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>	<b>99 111 035</b>		<b>96 251 875</b>	

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

(2) 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 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2018	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture 2019
<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 fusion	-6 538 664		0	-6 538 664
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	7 249 486		278 855	7 528 341
<b>Réserves</b>	0		0	0
<b>Report à nouveau</b>	3 180 646	-212 003	0	2 968 643
Résultat de l'exercice			4 276 125	4 276 125
Acomptes sur distribution			-4 467 600	-4 467 600
Résultat de l'exercice précédent	4 408 597	-4 408 597		0
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent <sup>(1)</sup>	-4 620 600	4 620 600		0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>37 727 119</b>	<b>0</b>	<b>87 379</b>	<b>37 814 498</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2020

## ■ LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	5 155 051	5 241 970
Charges facturées	817 938	753 511
Produits annexes	83 905	125 966
Reprises de provisions pour gros entretiens	34 500	109 400
Reprises de provisions pour créances douteuses	72 421	104 458
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>6 163 814</b>	<b>6 335 305</b>

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-817 938	-753 511
Travaux de gros entretiens	-82 370	-117 844
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-60 040	-64 990
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-52 980	-27 860
Autres charges immobilières	-190 650	-213 204
Dépréciation des créances douteuses	-138 840	-118 179
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-1 342 819</b>	<b>-1 295 588</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>4 820 996</b>	<b>5 039 716</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	130 535	0
Transferts de charges d'exploitation	2 387	36 496
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>132 922</b>	<b>36 496</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-472 310	-490 216
Charges d'exploitation de la société	-99 576	-117 907
Diverses charges d'exploitation	-16 295	-15 414
Dotations aux provisions d'exploitation	-90 185	-49 276
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-678 366</b>	<b>-672 813</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-545 444</b>	<b>-636 317</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	574	0
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>574</b>	<b>0</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>574</b>	<b>0</b>
Produits exceptionnels	0	5 198
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>5 198</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>0</b>	<b>5 198</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>4 276 125</b>	<b>4 408 597</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.

### ■ FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

En application de la décision de l'assemblée générale du 6 juin 2019 autorisant l'utilisation de facilités de caisse à hauteur de 6 000 000 d'euros, une ligne de crédit a été renouvelée pour un montant de 5 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

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

### ■ INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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.

### ■ METHODES 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.

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau «Inventaire détaillé du patrimoine immobilier» de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

### ■ INFORMATIONS DIVERSES

#### Coût d'acquisition :

La détermination du coût d'acquisition comprend 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.

#### Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE) :

la PGE est 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.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

#### 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 :

$$DP = AL + AC + ((FP - DG) / 1,20)$$

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).

La vente de l'immeuble sis 68 Rue Fondary, PARIS a dégagé une plus-value de 278 943 €.

**Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance :**

la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 2 704 euros sur l'exercice.

**■ EVENEMENTS POST CLÔTURE**

Des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

**■ IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019**

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	36 798 944	23 458	94 759	36 727 643
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>36 798 944</b>	<b>23 458</b>	<b>94 759</b>	<b>36 727 643</b>

**■ ACTIFS IMMOBILISES AU 31 DECEMBRE 2019**

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	52 765			66 114
Dépôts et cautionnements versés	52 765	14 246	896	66 114
<b>TOTAL</b>	<b>52 765</b>	<b>14 246</b>	<b>896</b>	<b>66 114</b>

**■ LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT AU 31 DECEMBRE 2019**

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.

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	Surfaces totales en m <sup>2</sup>
Paris	75001	1, rue de Turbigo	P	320
Paris	75003	Quartier de l'Horloge - 166/176, rue Saint-Martin	P	364
Paris	75003	165, rue du Temple	P	120
Paris	75004	54, rue des Archives	P	47
Paris	75004	14, rue de Birague	P	35
Paris	75005	73, rue Monge	P	18
Paris	75005	73, quai de la Tournelle	P	30
Paris	75005	16/20, rue Mouffetard	P	163
Paris	75006	25, rue Dauphine	P	111
Paris	75006	70, rue Mazarine	P	72
Paris	75006	107, rue de Rennes	P	62
Paris	75007	49, rue de Verneuil	P	41
Paris	75007	192, rue de Grenelle	P	100
Paris	75007	53 bis, rue Cler	P	80
Paris	75009	53, rue des Martyrs	P	79
Paris	75009	11, rue des Martyrs	P	62
Paris	75009	72, rue Rochechouart - Lot 127	P	38
Paris	75009	72, rue Rochechouart - Lot 5	P	54
Paris	75010	10, rue du Château-Landon	P	48
Paris	75011	193, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	122
Paris	75012	13, place d'Aligre	P	2 429
Paris	75014	21/23 rue du Départ - 16/18, rue d'Odessa	P	199
Paris	75014	2/20, rue de l'Ouest	P	952
Paris	75015	330, rue Lecourbe	P	70
Paris	75015	57, rue Vouillé	P	131
Paris	75016	71, avenue Victor Hugo	P	137
Paris	75016	115, avenue Victor Hugo	P	178
Paris	75016	148, avenue Victor Hugo	P	275
Paris	75016	17, rue de Chaillot	P	44
Paris	75016	102, rue Boileau	P	258
Paris	75017	7/11, avenue des Ternes	P	533
Paris	75017	55, rue de Prony	P	126
Paris	75017	88, rue Pierre Demours	P	77
Paris	75017	88, boulevard des Batignolles	P	247
Paris	75017	18, avenue Mac Mahon	P	56
Paris	75017	14, rue des Moines	P	60
Paris	75017	53, rue Legendre	P	34
Paris	75017	17, rue de la Terrasse	P	84
Paris	75018	61, rue Marx Dormoy	P	428
Paris	75019	53, rue de Belleville	P	53
Paris	75020	26, rue de Ménilmontant	P	122

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
1985	10,07	284 317	8 000	292 317	284 317
1986	10,24	977 046		977 046	977 046
2017	3,05	1 035 560		1 035 560	1 035 560
1987	10,71	140 996		140 996	140 996
1987	10,82	113 231		113 231	113 231
1985	11,11	69 207		69 207	69 207
1987	10,53	172 682		172 682	172 682
1996	9,52	130 344		130 344	130 344
1985	10,00	292 702		292 702	292 702
1985	10,43	322 059	1 600	323 659	322 059
2017	3,62	1 061 500		1 061 500	1 061 500
1984	10,58	50 047		50 047	50 047
1985	10,70	208 380		208 380	208 380
1986	10,19	372 765	1 600	374 365	372 765
1986	10,44	116 087	12 854	128 941	128 941
1994	9,56	228 674		228 674	228 674
2007	6,00	212 503		212 503	212 503
2007	6,01	311 613		311 613	311 613
1987	10,87	97 043		97 043	97 043
1987	10,63	221 051		221 051	221 051
2010	5,75	6 378 000		6 378 000	6 378 000
1984	10,54	231 570		231 570	231 570
1985	10,00	1 879 583	6 112	1 885 695	1 884 095
1987	11,02	127 402		127 402	127 402
2007	6,74	550 000	1 600	551 600	550 000
1985	10,14	364 015		364 015	364 015
1985	10,04	971 837		971 837	971 837
2014	5,00	3 755 167		3 755 167	3 755 167
1985	10,07	109 250		109 250	109 250
1986	10,58	214 945		214 945	214 945
1982	10,33	401 019	7 699	408 718	408 718
1985	11,28	252 161		252 161	252 161
1986	11,10	131 199		131 199	131 199
1986	10,74	473 342		473 342	473 342
1986	9,00	358 255		358 255	358 255
1987	10,93	138 724		138 724	138 724
1987	10,54	92 974		92 974	92 974
2001	8,60	307 185		307 185	307 185
1988	10,54	364 386	19 721	384 107	384 107
1987	10,56	71 308	1 600	72 908	71 308
1988	10,64	171 447		171 447	171 447

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	Surfaces totales en m <sup>2</sup>
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain	RP	56
Saint-Germain-en-Laye	78100	2, rue de Paris	RP	72
Le Vésinet	78110	23, rue du Maréchal Foch	RP	127
Le Vésinet	78110	1, Place de l'église	RP	219
Gif-sur-Yvette	91190	1/5, cours de l'image Saint-Jean	RP	54
Nanterre	92000	39, avenue Henri Barbusse	RP	138
Boulogne-Billancourt	92100	54, rue Edouard Vaillant	RP	75
Montrouge	92120	1, rue Louis Rolland / 82, avenue A. Briand	RP	396
Issy-les-Moulineaux	92130	16, rue Hoche	RP	156
Clamart	92140	12/24, avenue Jean Jaurès	RP	183
La Garenne-Colombes	92250	18 Bis, rue Voltaire	RP	333
La Garenne-Colombes	92250	5/7, Place de la Liberté	RP	476
Sèvres	92310	84/90, Grande Rue	RP	181
Ville d'Avray	92410	16, rue de Marnes	RP	675
Rueil-Malmaison	92500	10, rue du Château	RP	146
Rueil-Malmaison	92500	109, avenue Paul Doumer	RP	1554
Villemomble	93250	168, Grande Rue	RP	490
Nogent-sur-Marne	94130	7b/9, rue Paul Bert	RP	132
Le Perreux-sur-Marne	94170	246, avenue Pierre Brossolette	RP	193
Le Kremlin-Bicêtre	94270	120, avenue de Fontainebleau	RP	314
Sucy-en-Brie	94370	2, rue du Clos de Pacy - 9 Ter, rue Maurice Berteaux	RP	2 797
Vitry-sur-Seine	94400	19, rue Marguerite Duras - rue du Port à l'Anglais	RP	913
Vitry-sur-Seine	94400	21/25, avenue du 8 mai 1945	RP	206
Champigny-sur-Marne	94500	51, rue Louis Talamoni	RP	342
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>18 687</b>
Saint-Germain-en-Laye	78100	75, rue au Pain - 2, rue Ducastel	RP	602
Evry	91000	9/11, boulevard de l'Europe	RP	408
<b>TOTAL COMMERCES + BUREAUX</b>				<b>1 010</b>
Paris	75015	68, rue Fondary	P	
Evry	91000	4, boulevard de l'Europe	RP	180
Sèvres	92310	ZI des Bruyères	RP	303
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>483</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>20 180</b>

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
2003	12,60	294 619		294 619	294 619
2010	6,30	950 000		950 000	950 000
1983	11,00	99 687		99 687	99 687
1984	10,00	265 146	43 443	308 589	308 589
1984	11,53	51 823		51 823	51 823
1987	9,74	80 798		80 798	80 798
2007	6,94	405 200	5 736	410 936	405 200
1987	10,32	318 847		318 847	318 847
1985	10,00	86 143	34 359	120 502	120 502
1985	10,50	223 033		223 033	223 033
2000	9,07	358 255		358 255	358 255
2008	-	1 055 234		1 055 234	1 055 234
1984	11,26	191 172		191 172	191 172
1983	10,44	254 546		254 546	254 546
1984	10,50	128 897		128 897	128 897
1986	11,56	609 796		609 796	609 796
1984	10,75	293 464		293 464	293 464
1988	10,93	149 891		149 891	149 891
1988	11,90	206 702	69 558	276 260	276 260
1985	10,97	259 163		259 163	259 163
1986	10,15	884 204		884 204	884 204
2016	5,53	3 104 576		3 104 576	3 104 576
1984	11,33	140 558		140 558	140 558
1987	12,39	381 123		381 123	381 123
		<b>34 554 454</b>	<b>213 882</b>	<b>34 768 336</b>	<b>34 746 600</b>
1983	9,63	756 986	1 722	758 708	756 986
1987	10,51	644 400		644 400	644 400
		<b>1 401 386</b>	<b>1 722</b>	<b>1 403 108</b>	<b>1 401 386</b>
				-	94 759
1985	11,66	182 939		182 939	182 939
1984	11,78	373 259		373 259	373 259
		<b>556 198</b>	-	<b>556 198</b>	<b>650 957</b>
		<b>36 512 038</b>	<b>215 604</b>	<b>36 727 642</b>	<b>36 798 944</b>

11,66  
VENDU LE 15 OCTOBRE 2019

## ■ ETAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CREANCES	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	820 876	754 122
Créances locataires - Factures à établir	0	0
Charges contractuelles	0	0
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>820 876</b>	<b>754 122</b>
Créances fiscales	34 743	46 103
Fournisseurs débiteurs	0	0
Syndics	2 822 526	3 857 044
Autres débiteurs	283 391	335 878
<b>Autres creances</b>	<b>3 140 660</b>	<b>4 239 024</b>
Provisions pour locataires douteux	-445 380	-378 960
<b>Provisions pour depreciation des creances</b>	<b>-445 380</b>	<b>-378 960</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 516 156</b>	<b>4 614 186</b>

DETTES	31/12/2019	31/12/2018
Emprunt	0	0
Intérêts courus sur emprunt	0	0
Dépôts reçus	1 328 267	1 339 917
<b>Dettes financieres</b>	<b>1 328 267</b>	<b>1 339 917</b>
Locataires créditeurs	182 639	160 333
Provisions charges locatives	0	0
Gérants	0	0
Fournisseurs	582 546	387 885
Dettes fiscales	307 381	287 161
Autres dettes d'exploitation	2 492 701	3 097 004
Associés	2 112 227	2 155 383
<b>Dettes diverses</b>	<b>5 677 495</b>	<b>6 087 767</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 005 762</b>	<b>7 427 684</b>

## ■ ETAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2019 (EN EUROS)

PROVISIONS	Au 31.12.2018	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2019
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Gros Entretiens	100 700	0	52 980	0	34 500	119 180
Risques et charges	246 333	0	90 185	130 535	0	205 983
Créances douteuses	378 960	0	138 840	60 604	11 816	445 380
<b>TOTAL</b>	<b>725 993</b>	<b>0</b>	<b>282 005</b>	<b>191 139</b>	<b>46 316</b>	<b>770 542</b>

## ■ PROVISION POUR GROS ENTRETIENS AU 31 DECEMBRE 2019

MONTANT PROVISION 01 01 2019	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 31 12 2019
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 01 2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 01 2019	
100 700	0	52 980		34 500	119 180
		52 980	34 500	0	

	montant provision 01 01 2019	Durée	montant provision 31 12 2019
Dépenses prévisionnelles sur 2019	34 500		0
Dépenses prévisionnelles sur 2020	39 200	5	118 180
Dépenses prévisionnelles sur 2021	27 000	4	0
Dépenses prévisionnelles sur 2022	0	3	0
Dépenses prévisionnelles sur 2023	0	2	0
Dépenses prévisionnelles sur 2024	0	1	1 000
<b>TOTAL</b>	<b>100 700</b>		<b>119 180</b>

## ■ VENTILATION DES CHARGES – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

	2019	2018
<b>Ventilation charges immobilières non récupérables en euros</b>		
Impôts & taxes non récupérables	23 487	11 215
Solde de charges de reddition	109 858	24 578
Charges sur locaux vacants	28 658	22 628
Travaux - Remise en état	60 040	64 990
Charges non récupérables	16 831	53 145
Pertes sur créances irrécouvrables	11 816	101 639
Dotations pour créances douteuses	138 840	118 179
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES</b>	<b>389 531</b>	<b>396 373</b>
<b>Ventilation charges immobilières récupérables en euros</b>		
Impôts & taxes diverses	316 447	348 446
Charges immobilières refacturables	458 682	380 714
Autres charges refacturables	42 809	24 351
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES</b>	<b>817 938</b>	<b>753 511</b>
<b>Ventilation des charges d'exploitation de la société</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	15 130	14 925
Honoraires Notaires / Expertise	17 734	17 734
Honoraires Dépositaire	12 627	12 200
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	802	797
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	509	23 796
Autres frais	8 577	8 387
Contribution Economique Territoriales	44 198	40 067
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>99 576</b>	<b>117 907</b>
<b>Ventilation des diverses charges d'exploitation</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	16 293	15 407
Charges diverses	2	6
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>16 295</b>	<b>15 414</b>
<b>Ventilation des commissions</b>		
Commissions Gestion Immobilière	470 432	477 517
Commissions sur arbitrages	1 878	12 700
Commissions de souscription	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>472 310</b>	<b>490 216</b>

## ■ ENGAGEMENTS HORS-BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesse de vente		
<b>Engagements reçus</b>		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse	5 000 000	5 000 000
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	1 395 553	1 416 644

# AUTRES INFORMATIONS

## ■ EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	40,08	99,27%	35,99	97,23%	35,15	96,33%	35,08	99,23%	34,24	99,95%
Produits financiers avant P.L.	0,01	0,02%	0,01	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%
Produits divers	0,29	0,72%	1,02	2,75%	1,34	3,67%	0,27	0,78%	0,02	0,05%
<b>TOTAL</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>35,36</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,26</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	3,25	8,06%	3,76	10,17%	3,45	9,46%	3,20	9,06%	3,09	9,01%
Autres frais de gestion	8,55	21,18%	0,85	2,31%	1,67	4,58%	0,87	2,47%	0,76	2,22%
Entretien du Patrimoine	0,60	1,48%	0,55	1,49%	0,44	1,21%	1,19	3,37%	0,93	2,71%
Charges locatives non récupérables	1,54	3,82%	0,63	1,71%	1,57	4,31%	1,39	3,94%	1,25	3,64%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</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>6,66</b>	<b>18,85%</b>	<b>6,02</b>	<b>17,58%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
Patrimoine	0,35	0,86%	0,85	2,30%	0,43	1,17%	0,32	0,91%	0,59	1,72%
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%	0,47	1,26%	-0,88	-2,40%	-0,53	-1,50%	-0,73	-2,13%
Autres	-0,11	-0,28%	0,38	1,04%	-0,85	-2,34%	0,09	0,25%	0,43	1,27%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</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>-0,12</b>	<b>-0,34%</b>	<b>0,29</b>	<b>0,86%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>14,18</b>	<b>35,12%</b>	<b>7,51</b>	<b>20,27%</b>	<b>5,82</b>	<b>15,98%</b>	<b>6,54</b>	<b>18,51%</b>	<b>6,31</b>	<b>18,44%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>										
Variation du report à nouveau	0,09	0,23%	0,01	0,04%	1,17	3,21%	-1,38	-3,88%	-1,25	-3,63%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	26,10	64,65%	29,50	79,69%	29,50	80,84%	30,20	85,41%	29,20	85,24%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	26,10	64,65%	29,50	79,69%	29,50	80,84%	30,20	85,41%	29,20	85,23%

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM

### ■ GESTION DE LA LIQUIDITE

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 SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER 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 REMUNERATIONS (AIFM)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW Ciloger sont les suivants:

Rémunérations fixes 2019 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 966 983 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2019 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 667 287 €

L'effectif total en 2019 était de 273 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW Ciloger et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2019, à 45 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2019 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 342 240 €
- Autres personnels identifiés : 3 019 689 €

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

### ■ 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	= 95 %
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 Evaluation  
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France  
Responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum

# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE D'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 d'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 d'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 d'AEW Ciloger.



# ACTIPIERRE 1

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### EXERCICE 2019

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 1 et aux dispositions légales, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel, rédigé en concertation avec tous ses membres, sur l'exercice de 12 mois clôturé le 31 décembre 2019.

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.

La séance du 17 mars s'est tenue de façon très particulière en conférence téléphonique suite aux restrictions drastiques décidées par le gouvernement pour lutter contre la pandémie de coronavirus.

Cette réunion a néanmoins permis d'examiner les comptes de l'exercice 2019.

A ce propos et à l'heure où nous écrivons ce rapport il est clair que les résultats de 2020 seront sans nul doute impactés par cette crise mais la société de gestion fera tout pour essayer de se rapprocher au maximum d'un maintien de la distribution, la priorité en l'état actuel des choses étant d'assurer la liquidité de notre SCPI pour essayer de maintenir le paiement des versements trimestriels si la situation le permet. Le gouvernement a en effet donné aux commerçants la possibilité de différer le paiement des loyers et il n'est pas pour l'instant possible de mesurer les conséquences de cette décision sur les comptes de notre SCPI.

La situation économique 2019 est restée marquée comme depuis des années maintenant par une croissance économique assez faible de 1.2%, des taux d'intérêt encore extrêmement bas mais le maintien d'un résultat tout à fait honorable pour notre SCPI.

Les investissements en immobilier d'entreprise ont battu un nouveau record dépassant les 35 milliards d'investissements, soit une hausse de plus de 9%.

Pour ce qui est des SCPI, les SCPI de commerce ont continué à être boudées, et c'est cette catégorie d'actif qui a le plus baissé en collecte globale.

Mais c'est surtout l'extrême faiblesse des taux qui continue à favoriser la valorisation de votre patrimoine par les experts. Les négociations de baux restent quant à elles toujours difficiles, ce qui explique la difficulté à faire évoluer notre quittance globale.

Les prévisions de croissance de 2020 revues largement à la baisse devraient forcément générer des difficultés à maintenir les recettes au même niveau que cette année.

Concernant les investissements, aucun projet ne nous a été proposé conforme à notre volonté d'accéder à des investissements « prime » en pied d'immeubles de préférence à Paris. Mais l'ensemble du conseil de surveillance reste attaché à cette stratégie et il préfère attendre des propositions conformes à ses demandes plutôt que des offres à des taux plus élevés mais avec un fort risque de valorisation en baisse à terme. Le marché est resté en 2019, comme depuis plusieurs années, peu attractif, offrant toujours de faibles rendements à l'acquisition.

L'assemblée générale avait en 2019 renouvelé l'autorisation d'un recours à l'emprunt pour un montant maximum de 6 millions d'euros, cette enveloppe étant destinée à permettre un surinvestissement d'égal montant. Suite à l'absence de biens achetés sur cet exercice mais avec l'effet de la vente d'un bien resté en vacance depuis 2018, rue Fondary à Paris, le surinvestissement a été ramené à 1.69 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Nous proposerons cette année en assemblée générale pour donner à la société de gestion des moyens pour profiter si elles se présentent d'opportunités sur des biens en baisse suite à la crise, de pouvoir faire des acquisitions à crédit dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réévaluation de notre SCPI.

Cela veut dire que nous donnerons un peu plus de moyens à la société de gestion pour le cas échéant investir avec une capacité d'emprunts qui passera de 6 millions d'euros à environ 15 millions d'euros.

Cette résolution doit bien être comprise comme étant un outil possible d'action pour acheter des biens de qualité dont les prix pourraient baisser à court terme et qui nous permettrait de bénéficier d'un effet de levier en profitant de taux très bas, pour renforcer encore davantage les profits de la SCPI.

Il ressort du rapport de la société de gestion les chiffres suivants :

- Les loyers de l'exercice passent de 5 241 970 € à 5 155 051 € en 2019 soit une baisse de 86 919 € soit -1.65%.
- Le coût des créances douteuses passe de 13 721 € à 66 419 € soit une progression de 52 698 €. Le taux global reste cependant faible représentant 1.02% des loyers.
- Les charges concernant les travaux représentent en 2019, 142 410 € contre 182 834 € en 2018.
- Le résultat de la SCPI est de 4 276 125 € contre 4 408 597 € au 31 décembre 2018 soit une baisse de 132 472 €.

A noter que depuis la réforme de la comptabilisation des provisions pour travaux, une grande partie du coût de ces derniers est à présent rattachée à l'immobilisation et l'augmentation de certaines charges est consécutive à la loi Pinel induisant que des travaux qui étaient à la charge du locataire sont maintenant à la charge du propriétaire.

Les locaux posant problème restent pour notre SCPI peu nombreux : à signaler toujours le local de Perreux sur Marne qui a de nouveau fait l'objet d'une offre qui devrait aboutir dans la première partie de cette année.

Cet actif reste fortement déprécié puisqu'il est expertisé à 90 000 € anticipant ainsi une moins-value significative dans les comptes.

Les relocations et renouvellements de baux ont été sur l'exercice peu importants puisqu'ils ont porté uniquement sur 343 mètres carrés, signe d'un attachement de la clientèle.

Dans cet environnement économique difficile il est à noter que la société de gestion a réussi à ce que les nouveaux baux soient signés au même niveau de loyer que les anciens (taux de 101%).

Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2019 reste à un niveau très satisfaisant par rapport à la moyenne des Scpi de même catégorie et reflète la qualité générale des emplacements. Il est cependant en légère baisse à 96.89% contre 97.96% l'année dernière.

Concernant les cessions, votre SCPI a cédé des locaux de bureau rue Fondary à Paris pour 376 000 € faisant ressortir une plus-value de 278 943 €.

La distribution de revenu s'est élevée cette année à 29.20 € par part, intégrant une distribution complémentaire de 1 € prélevée sur le report à nouveau, contre 30.20 € en 2018.

Ce revenu distribué est un peu au-dessus du résultat de l'exercice qui ressort à 27.95 € par part, sachant que le report à nouveau reste significatif et est utilisé conformément à son objet, c'est-à-dire permettre un maintien de revenus dans des périodes compliquées.

Ce report à nouveau au 31 décembre 2019 représente 18.15 € par part, sachant qu'il a été fortement abondé par le changement de méthode comptable concernant les travaux. Avec ces changements comptables une bonne partie des travaux passe à présent directement dans les comptes d'actif sans générer pour autant de survalueur.

Comme c'est le cas depuis plusieurs années, l'incidence des taux qui restent très bas, combinée à la qualité de nos emplacements, font que les valeurs d'expertise ont de nouveau progressé cette année de 3.09%.

Compte tenu des résultats plutôt stables et donc du peu de variation sur la distribution, mais de l'augmentation du prix d'achat moyen de la part, le taux de distribution ressort cette année à 4.83% en retrait sur l'année dernière : taux de 5.06%. Le taux 2019 est un peu supérieur au SCPI de même catégorie et très au-dessus du rendement de l'OAT 10 ans proche de zéro.

Le marché des parts a été pour votre SCPI un peu plus animé que l'année dernière puisque le volume échangé est passé de 1958 parts à 3072 parts, ce qui n'a pas empêché le prix d'exécution d'augmenter puisqu'il était à son plus haut fin décembre 2019 à 616 €.

Ce prix d'exécution reste encore cette année inférieur au prix de réalisation 647,78 € et au prix de reconstitution 772,97 €.

Nous vous rappelons que ce rapport est écrit quand l'ensemble du pays est en plein confinement et après un conseil tenu récemment avec la société de gestion où les résultats prévisionnels présentés restent honorables malgré une provision importante prévue dans les comptes pour désamiantage sur deux sites :

- Le parking du quai de l'horloge à Paris
- Un immeuble rue du Pain à Saint Germain en Laye

La société de gestion est forcément dans l'incapacité de nous dire pour l'instant quelles seront les conséquences exactes de l'arrêt quasi total du pays pour une période indéterminée. C'est donc par l'intermédiaire des bulletins d'information que la société de gestion vous informera des conséquences économiques sur la situation de votre SCPI, sachant que la trésorerie et les réserves sont d'un bon niveau.

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, notamment le renouvellement pour 3 ans du mandat de la société AEW Ciloger de son mandat de gestion.

Nous vous demandons cependant d'être attentifs aux rapports du commissaire aux comptes, qui n'ont pas été portés 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, ou, à défaut encore, par le secrétaire du Conseil : 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 2020

Le Président du Conseil de Surveillance  
Frédéric BODART  
Adresse mail : bodart.fred @orange.fr

# ACTIPIERRE 1

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31 décembre 2019)

#### ■ 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 société civile de placement immobilier Actipierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 17 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 1er janvier 2019 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.

#### ■ 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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 « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment 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 indépendant.

#### ■ VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 arrêté le 25 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

## ■ RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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 pro-

viennent 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier 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 commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Jean-Baptiste Deschryver

## LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

#### ■ CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 225-86 du code de commerce.

#### ■ CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

##### 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. 225-57 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 2019.

- 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 2019, cette commission s'élève à 470 432 €.

- Une commission de cession de parts :
  - Si la cession est réalisée selon les modalités prévues à l'article 10.2 des statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,5% hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).

- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 123,42 euros hors taxes, soit 148,10 euros taxes comprises au 1er janvier 2014. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;  
Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019.

- 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 2019, cette commission s'élève à 1 878 €.

- 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 2019.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Jean-Baptiste Deschryver

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## DU 30 SEPTEMBRE 2020

### ORDRE DU JOUR

#### ■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
2. Quitus à donner à la Société de gestion
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable
5. Présentation de la valeur de réalisation
6. Présentation de la valeur de reconstitution
7. Affectation du résultat

8. Renouvellement du mandat de gérant de la Société de gestion

9. Autorisation donnée à la Société de gestion de recourir à l'emprunt

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 de l'expert externe en évaluation

12. Pouvoirs en vue des formalités légales

#### ■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

13. Modification de l'article 18 des statuts (organisation des réunions et délibérations du Conseil de surveillance)

### LES RÉOLUTIONS

#### ■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

##### 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 2019, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

##### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

##### 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 37 814 498 euros, soit 247,15 euros 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 99 111 035 euros, soit 647,78 euros 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 118 265 151 euros, soit 772,97 euros pour une part.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 276 124,83 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 968 643,82 euros, forme un revenu distribuable de 7 244 767,65 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 4 467 600,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 2 777 167,65 euros.

### Huitième résolution

Prenant acte de l'arrivée à échéance du mandat de la Société de gestion et conformément à l'article 14 des statuts, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la Société de gestion AEW CILOGER, société par actions simplifiée au capital de 828.510 euros, dont le siège social est situé 22 rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris, immatriculée sous le numéro 329 255 046 RCS Paris et agréée par l'AMF sous le numéro n° GP 07000043 en date du 10/07/2007, pour une durée de 3 années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15 % de la valeur de réalisation de la SCPI ACTIPIERRE 1.

Cette autorisation est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée Générale.

### Dixième 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 clos le 31 décembre 2020.

### Onzième Résolution

Prenant acte de l'arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation, l'Assemblée Générale nomme la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France en qualité d'expert externe en évaluation chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'évaluateur immobilier est nommé pour une durée de 5 années. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

### Douzième 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.

## ■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### Treizième Résolution

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 18 §2 des statuts relatif à l'organisation des réunions et délibérations du Conseil de Surveillance, comme suit :

---

#### Article 18 – Conseil de Surveillance

« [...] Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu du même département. **Les réunions peuvent également se tenir par conférence téléphonique ou visioconférence avec l'accord préalable du Président du Conseil de Surveillance. [...]** ».

---





# 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**  
SAS au capital de 828 510 euros  
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  
329 255 046 RCS PARIS

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

Tél. : 01 78 40 33 03  
service-clients@eu.aew.com  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Signatory of:

