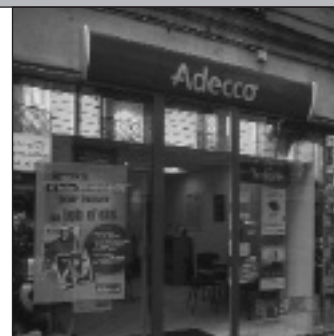




RAPPORT
ANNUEL
2009

SCPI DE MURS DE MAGASINS



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

■ SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 147 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

DIRECTOIRE

Président : Monsieur Laurent FLÉCHET
Directeur Général : Monsieur Hubert ANDRÉ

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-Président : Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD

Membres du Conseil

Monsieur Serge BAYARD
Madame Corinne FOSSAT
Monsieur Jean-Pierre LEVAYER
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CAISSE D'ÉPARGNE PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Olivier MAREUSE
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT
SF 2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

■ SCPI ACTIPIERRE 1

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Frédéric BODART
Vice-Président : Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS
Secrétaire : Monsieur Daniel DALLEST

Membres du Conseil

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG, représenté par Monsieur Rémy TABUTEAU
Suppléant : Monsieur Pascal BROUARD

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Editorial	page 2
Les données essentielles	page 4
Le patrimoine immobilier	page 5
Les résultats et la distribution	page 7
Le marché des parts	page 7

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	page 9
L'annexe	page 12

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part au cours des cinq derniers exercices	page 18
--	---------

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 19
---	---------

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général	page 21
Le rapport spécial	page 22

RÉSOLUTIONS	page 23
--------------------	---------



ÉDITORIAL

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE 1, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2009.

- En 2009, compte tenu de la conjoncture économique difficile, les particuliers, moins confiants en l'avenir ont consommé différemment, même si le pouvoir d'achat a pu être relativement préservé en France, à la différence d'autres pays européens. Hormis le secteur automobile qui a bénéficié de mesures gouvernementales spécifiques, les achats importants et les achats « coup de cœur » ont eu tendance à diminuer, entraînant une baisse de chiffre d'affaires de nombreux commerçants.

Sur l'année, les investissements en commerces, actifs réputés très défensifs, ont représenté un total de 1,9 milliard d'euros, contre 1,1 milliard d'euros en 2008, et ont retrouvé un niveau équivalent à celui enregistré en 2006. Le commerce est en fait la seule classe d'actif à avoir connu une augmentation dans un contexte de ralentissement généralisé, l'activité ayant été particulièrement dynamique sur les segments des centres-villes et des galeries commerciales qui représentent plus de 60% des transactions.

En effet, confrontés à l'accroissement des risques locatifs, les acquéreurs ont privilégié les produits sécurisés tels que les boutiques pieds d'immeuble et les centres commerciaux de centre-ville. A contrario, les investissements en commerce de périphérie, notamment les parcs d'activités commerciales, ont accusé un ralentissement très important. Les loyers ont de ce fait conservé le plus souvent des valeurs fortes dans les rues les plus recherchées, tandis que dans les rues secondaires, des baisses ont été observées tout au long de l'année.

Les investisseurs et les enseignes restent très sélectifs, la concurrence devrait s'accroître tant en matière d'investissement, ce qui induira une pression baissière sur les taux de rendement des meilleurs emplacements, qu'en matière d'implantation des enseignes garantissant ainsi un niveau de loyer élevé pour ces locaux commerciaux particulièrement recherchés.

- Dans des contextes économiques et financiers perturbés, marqués par une aversion au risque des épargnants, les SCPI ont néanmoins continué à faire preuve d'attractivité, à travers le dispositif Scellier, la bonne tenue du marché des parts et un rendement moyen supérieur aux taux des emprunts d'Etat sans risques :

- la collecte nette globale des SCPI est restée stable en 2009 par rapport à l'année précédente, à 869 millions d'euros contre 874 millions d'euros (- 1%), bénéficiant du fort engouement pour les SCPI Scellier s'appuyant sur ce dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif (463,5 millions d'euros) ;
- la collecte des SCPI de rendements est demeurée positive à 379 millions d'euros, mais toutefois en recul de 47% par rapport à 2008, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (- 62%) que pour les « murs de magasins » (- 21%) ;
- le marché secondaire a confirmé sa solidité, à 385 millions d'euros échangés, soit une progression de 11% par rapport à 2008, progression qui a principalement touché les « classiques diversifiées » (+ 18%). Le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2008 (- 57%) à 86 millions d'euros ;
- la capitalisation globale a augmenté de 10%, à 18,95 milliards d'euros ;
- les prix des parts ont augmenté de 5,21%, pour un rendement moyen de 6,05%.

- Grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine, ACTIPIERRE 1 a confirmé sa capacité de résistance, et a continué d'afficher d'excellents résultats en termes d'occupation et de rendement.

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 0,94% à périmètre constant, en confortant une valorisation globale du patrimoine supérieure de 143% à son prix de revient.
- Le taux d'occupation financier s'est en moyenne maintenu à un niveau élevé (97,08%), fruit d'une activité locative fondée sur la négociation, l'accompagnement des locataires en place et la recherche active de nouveaux locataires pérennes.
- Les loyers facturés ont progressé de 6%.



Bien que le résultat net soit en retrait de 7%, conséquence de difficultés conjoncturelles supportées par quelques commerçants, et surtout d'une provision pour travaux et contentieux sur un immeuble (de l'ordre d'un euro par part), le revenu brut distribué a été diminué de seulement 3,6%, à 26,70 euros contre 27,70 euros en 2008. Parallèlement, la politique prudente de réserve a été poursuivie avec un prélèvement modéré sur le report à nouveau. Le report à nouveau représente ainsi en fin d'exercice un peu plus d'un trimestre de distribution, ce qui permettra d'appréhender favorablement l'exercice 2010 en cas de persistance de la crise économique.

Le marché secondaire organisé, bien qu'affecté par l'attentisme des épargnants durant le premier semestre 2009, a enregistré un montant global de transaction en hausse de 65%, et a fixé le dernier prix d'exécution à 449,00 euros, en progression de 0,9% par rapport à 2008. Le rendement annuel pour 2009 (dividende 2009/prix acheteur au 31/12/2008) s'est élevé à 5,50%, proche des 5,71% qui ressortent des statistiques nationales des SCPI de commerces, et nettement supérieur aux 3,6% offerts en fin d'année 2009 par les emprunts d'Etat à long terme.

Sur une plus longue période, le taux de rendement interne du placement ACTIPIERRE 1, calculé par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établit à 16,18 % sur sept ans et 16,67 % sur dix ans, soit cinq points au dessus des moyennes des SCPI de murs de magasins, et meilleurs taux nationaux sur ces périodes. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2009.

- Dans un marché de l'investissement en commerces de centre-ville extrêmement concurrentiel, aucune nouvelle acquisition n'a été concrétisée en 2009 malgré de nombreux dossiers étudiés. Le solde à investir, de l'ordre de un million d'euros, sera toutefois utilisé au premier trimestre 2010 pour acquérir un local commercial au cœur d'une ville de périphérie à fort pouvoir d'achat.

- C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des OPCI, en s'en tenant aux produits destinés aux professionnels (OPCI dits RFA). A la fin de l'année 2009, les OPCI de ce type totalisent 7,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Seuls trois OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2009. D'autres véhicules issus des réseaux bancaires ont été agréés et devraient être commercialisés en 2010.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPICAV) : revenus distribués soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit de fonds de placement immobiliers (FPI) : revenus distribués soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que les SCPI).

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

En l'état des dispositions légales, il appartient aux associés d'ACTIPIERRE 1, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI, et sous quelle forme, ou la maintenir en SCPI.

Laurent FLÉCHET
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DECEMBRE 2009

CHIFFRES CLÉS

- Création :	1981
- Capital fermé depuis :	1986
- Terme statutaire :	2033
- 2 542 associés pour 153 000 parts	
- Capital social :	23 409 000 €
- Capitaux propres :	29 257 905 €
- Capitaux collectés :	34 047 654 €
- Dernier prix d'exécution (net vendeur)	443,91 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	74 970 000 €
- Parts en attente de vente :	0,28% des parts
- Marché secondaire réalisé sur l'année :	1 909 parts pour 920 868 €
- Rendement/au prix d'exécution moyen annuel majoré des frais :	5,54%

PATRIMOINE

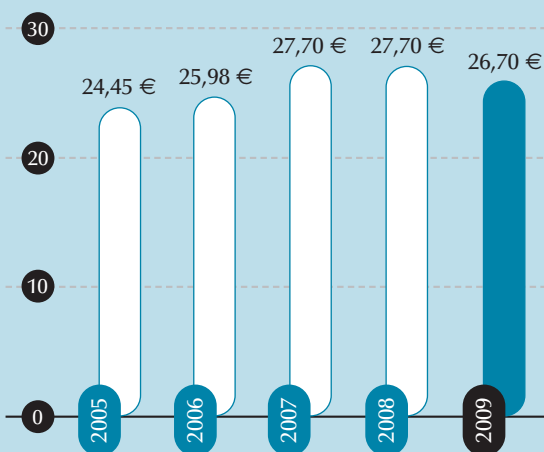
- 77 immeubles
- 76 sites
- 150 locataires
- Surface : 22 393 m ²
- Taux moyen annuel d'occupation financier : 97,08 %

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2009	6 337 468 €
- dont loyers : 5 315 318 €	
- Résultat de l'exercice :	3 964 005 €
	soit 25,91 € par part
- Revenu distribué :	4 085 100 €
	soit 26,70 € par part

REVENU DISTRIBUÉ PAR PART

en euros depuis 5 ans



VALEURS SIGNIFICATIVES en euros

	Global	Par part
Valeur comptable de la SCPI	29 257 905 €	191,23 €
Valeur vénale / expertise	66 319 000 €	433,46 €
Valeur de réalisation	69 286 122 €	452,85 €
Valeur de reconstitution	81 545 692 €	532,98 €

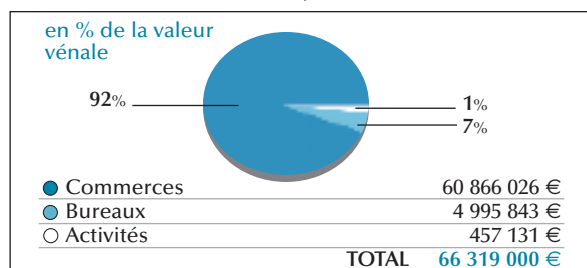


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

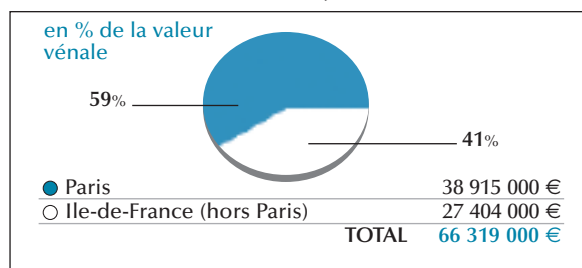
Le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 se compose au 31 décembre 2009 de 77 immeubles pour une superficie de 22 393 m², localisé à 27% à Paris et à 73% en région parisienne.

En valeur vénale, le patrimoine est composé de murs de commerces à hauteur de 92%.

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été effectué en 2009. Néanmoins, la société de gestion a souhaité, en accord avec le Conseil de surveillance, étudier ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité, et présenter au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être arbitrés. Ainsi, Lors du Conseil de surveillance du 25 septembre 2009, un avis favorable a été émis quant à l'arbitrage de six actifs.

Investissements

En début d'année 2009, le solde à investir pour ACTIPIERRE 1 s'établissait à 1 065 231 euros. Par ailleurs l'assemblée générale ordinaire de juin 2009 a autorisé un recours à

l'emprunt pour un montant maximum de 5 000 000 euros.

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice. Dans un marché vendeur attentiste, de nombreux dossiers d'investissements en murs de commerce ont été analysés. Ils n'ont pas été retenus pour ACTIPIERRE 1, notamment en raison de prix trop élevés, de leur localisation hors Ile-de-France, de leur caractère trop « daté » ou mixte (bureau/commerce). CILOGER poursuit activement la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 1, et qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

L'EMPLOI DES FONDS

A la fin de l'exercice 2009, ACTIPIERRE 1 dispose d'un solde à investir de 1 065 231 euros, identique à celui au 1^{er} janvier 2009.

En euros	Total au 31/12/2008	Durant l'année 2009	Total au 31/12/2009
Fonds collectés	34 047 654		34 047 654
+ Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles	160 178	-	160 178
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 404 763	-	- 3 404 763
- Achat d'immeubles	- 27 239 282	-	- 27 239 282
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 2 240 446	-	- 2 240 446
- Divers (1)	- 258 110	-	- 258 110
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 065 231	-	1 065 231

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

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation France (ex ATISREAL Expertise), expert indépendant, accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

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

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

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

	Global	Par part
Valeur comptable	29 257 905 €	191,23 €
Valeur vénale / expertise	66 319 000 €	433,46 €
Valeur de réalisation	69 286 122 €	452,85 €
Valeur de reconstitution	81 545 692 €	532,98 €



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

	Prix de revient au 31/12/2009 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2009 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2009 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2008 en euros	Variation hors droits 2009/2008 en %
Commerces	22 549 744	58 216 283	158,17	61 818 520	57 275 594	1,64
Commerces - Bureaux	2 939 615	4 789 717	62,94	5 087 480	4 902 906	- 2,30
Bureaux	1 331 249	2 698 000	102,67	2 865 000	2 841 000	- 5,03
Bureaux - Activités	174 249	220 000	26,26	234 000	250 000	- 12,00
Bureaux - Entrepôts	244 425	395 000	61,60	419 000	435 000	- 9,20
TOTAUX	27 239 282	66 319 000	143,47	70 424 000	65 704 500	0,94

Dans un contexte économique perturbé, grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine, ACTIPIERRE 1 confirme sa capacité de résistance. L'évaluation du patrimoine enregistre

ainsi une progression de 0,94% à périmètre constant. Fin 2009, le patrimoine hors droits est expertisé plus de 2,4 fois son prix de revient.

LA GESTION LOCATIVE

Les incidences contentieuses sur la perception des loyers, bien qu'en augmentation conjoncturelle, sont restées encadrées, notamment grâce à une activité locative fondée sur la négociation, l'accompagnement des locataires en place et la recherche active de nouveaux locataires pérennes.

Les loyers quittancés se sont élevés à 5 315 318 euros contre 5 008 848 euros l'exercice précédent (+ 6%).

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 1 s'est maintenu à un niveau élevé atteignant 95,02%, au quatrième trimestre 2009.

Malgré une conjoncture volatile, le taux d'occupation financier moyen 2009 ressort à 97,08%, en légère baisse par rapport à celui de l'année précédente (98,32%).

Locations et libérations

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

Neuf locations et relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées ; cinq sur des locaux libérés en 2009, une sur un local vacant depuis 2008 (second local commercial livré vacant à La Garenne-Colombes - 92), et trois locations suite à des cessions de droit au bail.

Au total, ces relocations, hors relocations consécutives à des cessions, ont porté sur 380 m² pour un total de loyers en année pleine de 185 000 euros, en régression de 5 % par rapport aux loyers précédents.

Au 31 décembre 2009, les locaux vacants concernent une boutique située à Ozoir-la-Ferrière (77) vacante depuis 2008 et pour laquelle des négociations à la vente sont en cours, une boutique à Champigny Sur Marne (94), une à Vitry-sur-Seine (94), une à Saint-Germain-en-Laye (78), une à Evry (91), un local commercial à Creil (60), deux boutiques à Paris (Passage Didelot et Rue Rochechouart), et deux locaux de bureaux sis à Paris rue de Penthièvre et à Issy-les-Moulineaux (92).

Le montant des loyers prévisionnels annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente

2 067 m², est de 399 257 euros (dont 190 000 euros pour Creil et Issy-les-Moulineaux).

Renouvellements de baux

Au total, durant l'année 2009, cinq baux ont été renégociés et renouvelés (trois sur Paris et deux en périphérie).

Ces renouvellements ont porté sur 852 m² pour un total de loyers en année pleine de 236 775 euros, en diminution de 3% par rapport aux loyers avant renouvellement.

Ces faibles baisses de loyers ont été consenties à des locataires dont les loyers avaient progressé de plus de 25%, et pour lesquels il existait un risque de procédure judiciaire en révision de loyer.

Cessions de baux

Au cours de l'exercice 2009, trois cessions de droit au bail ont été réalisées permettant d'obtenir 26 270 euros HT d'indemnités, ainsi que la régularisation d'impayés et des loyers en légère augmentation. Parallèlement, sur l'exercice 2009, huit cessions fonds de commerce se sont réalisées.

Litiges

Au 31 décembre 2009, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, le seul litige significatif concerne le commerce sis au 246, avenue Pierre Brossolette, Le Perreux-sur-Marne (94), pour lequel une procédure d'expertise a été diligentée par le locataire en raison de problèmes relatifs à l'immeuble, et notamment de refoulement des eaux usées. Dans ce dossier, la Préfecture du Val-de-Marne a pris en avril 2009 un arrêté de péril exigeant la mise aux normes de l'immeuble, avec création d'un réseau séparatif eaux pluviales/eaux usées. Un premier chiffrage a abouti à un montant de travaux d'environ 300 000 euros dont la quote-part d'ACTIPIERRE 1 s'élèverait à 168 000 euros (soit un peu plus d'un euros par part). Ce montant a fait l'objet d'une provision.

L'arrêté pris par la Préfecture du Val-de-Marne a par ailleurs entraîné la fermeture du local de restauration du locataire. Ce dernier ayant assigné ACTIPIERRE 1 pour la perte de chiffre d'affaire en découlant, une somme de 100 000 euros a de plus été provisionnée pour contentieux.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Si le résultat de l'année affiche une diminution de 6,8%, sous l'influence de tensions conjoncturelles sur la trésorerie de quelques commerçants et de provisions pour risques et travaux relatifs à un site, le revenu brut distribué de 26,70 euros par part enregistre un recul limité à 3,6%. Parallèlement, les réserves de la SCPI (report à nouveau) s'élèvent à 6,88 euros par part et représentent un peu plus de 3 mois de distribution.

Durant les deux premiers trimestres, le revenu brut distribué par part a été maintenu à 6,90 euros, identique à l'exercice précédent. La prise en compte de difficultés de trésorerie de quelques commerçants et l'intégration d'une provision pour gros travaux et risque locatif relative au site du Perreux-sur-Marne (94) ont conduit par prudence à diminuer le revenu brut distribué par part à 6,45 euros pour les deux derniers trimestres.

Le rendement 2009 (dividende 2009/prix acheteur au 31/12/2008) diminue à 5,50% mais reste bien supérieur au taux des emprunts d'Etat sans risque (l'OAT 10 ans fin 2009 est à 3,60%).

Le rendement instantané (dividende 2009/prix acheteur au 31/12/2009) s'établit à 5,45%.

A contrario, conséquence de la consolidation du prix de la part durant le premier semestre 2009, le rendement moyen (dividende 2009/prix acheteur moyen 2009) progresse à 5,54%.

Même si d'une manière générale les rendements d'ACTIPIERRE 1 ont légèrement diminué par rapport à l'exercice 2008, les performances de la SCPI restent dans l'échelle de celles du marché. Les rendements, annuel et instantané, qui ressortent des statistiques nationales des SCPI de murs de magasins sont ainsi respectivement de 5,71% et 5,60%.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), ACTIPIERRE 1 demeure nettement supérieure au marché des SCPI de commerce, et enregistre même sur le moyen-long terme les meilleurs taux nationaux avec des taux à 5 ans, 7 ans et 10 ans de 13,28%, 16,18% et 16,67%. Sur ces mêmes durées les chiffres du secteur ressortent à 9,70 %, 11,08 % et 11,76 % (source Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix d'exécution majoré des frais au 1er janvier (1)	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année	Prix d'exécution moyen de l'année (1)	Rentabilité de la part (2) en %	Report à nouveau cumulé par part
2005	330,00	24,45	330,65	7,39%	8,44
2006	342,99	25,98	395,75	6,56%	7,75
2007	412,00	27,70	432,63	6,40%	6,92
2008	470,00	27,70	504,85	5,49%	7,02
2009	485,68	26,70	482,38	5,54%	6,88

(1) Il s'agit du prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen majoré des frais constaté sur la même année.

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché secondaire a été marqué au premier semestre par une raréfaction des acheteurs induite par l'attentisme des épargnants et le resserrement des conditions d'octroi des crédits. Après une consolidation de 4% du prix d'exécution au cours de la première partie de l'exercice, les atouts et la qualité du patrimoine d'ACTIPIERRE 1 ont suscité un rétablissement au cours du deuxième semestre, le prix d'exécution progressant de 0,9% sur l'exercice.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 1 a ainsi été marqué par une forte reprise des volumes et montants échangés : 1 909 parts

représentant 920 868 euros, soit des hausses respectives de 73% et 65% par rapport à 2008.

Le rapport ventes/achats qui était de 15 en début d'année s'est régulièrement amélioré pour atteindre 2 en fin d'année. Outre les qualités intrinsèques d'ACTIPIERRE 1, l'intérêt marqué des investisseurs pour les SCPI de murs de magasins, considérées comme un rempart à la crise compte tenu de leur capacité de résistance, a permis au prix d'exécution de terminer l'exercice à 443,91 euros, soit une progression de 4,7% par rapport à son point bas annuel atteint au premier trimestre 2009 et de 0,9% par rapport au dernier prix de l'exercice précédent.





LE MARCHÉ DES PARTS

Si l'appréciation du prix de la part en 2009 est inférieure à celle enregistrée au niveau national pour les SCPI de murs de magasins (2,07%), en trois exercices la progression est encore de 19%, soit six points de plus que la moyenne nationale.

Parallèlement, autre indicateur significatif de la confiance des associés d'ACTIPIERRE 1, le nombre de parts en vente en fin d'exercice ne représente que 0,28% des parts, contre 0,38% en début d'année. Au 31 décembre 2009, 436 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, dont 118 depuis moins d'un an.

Avec un taux de rotation de parts de 1,25% (1,8% au niveau national), la profondeur du marché secondaire organisé reste toutefois limitée.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une légère décote de 2% par rapport à la valeur de réalisation 2009 (452,85 euros par part).

Sur le marché secondaire de gré à gré (sans intervention de la société de gestion), 252 parts ont été échangées pour un montant de 84 392 euros (soit 334,89 euros par part).

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la société de gestion sur les cessions en € HT
2005	2 719	1,78%	10	35 507,00
2006	3 518	2,30%	0	58 727,00
2007	3 841	2,51%	0	67 720,16
2008	1 281	0,84%	576	25 273,00
2009	2 161	1,41%	436	40 678,85

(1) Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2005	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2006	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2007	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2008	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654
Au 31/12/2009	Société fermée	153 000	23 409 000	34 047 654

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12 (1)
2005	23 409 000	0	153 000	2 500	0	342,99
2006	23 409 000	0	153 000	2 529	0	412,00
2007	23 409 000	0	153 000	2 525	0	470,00
2008	23 409 000	0	153 000	2 537	0	485,68
2009	23 409 000	0	153 000	2 542	0	490,00

(1) Il s'agit du prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	27 239 282	66 319 000	27 239 282	65 704 500
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 948 500	-	- 646 002	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	26 290 782	66 319 000	26 593 280	65 704 500
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	58 869	58 869	59 213	59 213
Créances				
Locataires et créances rattachées	1 231 027	1 231 027	1 251 537	1 251 537
Autres créances	2 623 714	2 623 714	2 624 367	2 624 367
Provisions pour dépréciation des créances	- 523 231	- 523 231	- 490 948	- 490 948
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	5 090 000	5 090 000	4 414 000	4 414 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	71 712	71 712	117 846	117 846
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 1 482 485	- 1 482 485	- 1 451 972	- 1 451 972
Dettes d'exploitation	- 3 961 779	- 3 961 779	- 3 697 868	- 3 697 868
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	2 967 122	2 967 122	2 785 720	2 785 720
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	29 257 905		29 379 000	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		69 286 122		68 490 220



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/09	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/09
Capital				
Capital souscrit	23 409 000	-	-	23 409 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	10 638 654	-	-	10 638 654
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 5 903 320	-	-	- 5 903 320
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	160 178			160 178
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	1 059 033	- 15 455	-	1 074 488
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	3 964 005	3 964 005
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 4 085 100	- 4 085 100
Résultat de l'exercice précédent	4 253 555	- 4 253 555	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 4 238 100	4 238 100	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	29 379 000	-	- 121 095	29 257 905

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2010



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		6 416 821		5 996 053
Produits de l'activité immobilière	6 337 468		5 837 796	
- Loyers	5 315 318		5 008 848	
- Charges facturées	1 022 150		828 948	
Produits des activités annexes	79 353		158 257	
Autres produits d'exploitation		551 570		108 481
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	349 306		70 781	
- Provisions pour grosses réparations	168 000		37 695	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	34 264		4	
Produits financiers		62 554		182 895
Produits exceptionnels		7 840		15 056
TOTAL DES PRODUITS		7 038 785		6 302 485
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		7 038 785		6 302 485

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		1 272 740		1 081 387
- Charges ayant leur contrepartie en produits	1 022 150		828 948	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 915		11 290	
- Grosses réparations	55 641		43 587	
- Autres charges immobilières non récupérables	186 034		197 561	
Charges d'exploitation		1 802 039		964 456
- Rémunération de la société de gestion	430 782		460 814	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	48 097		69 610	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	381 588		72 689	
- Provisions pour grosses réparations	470 500		301 695	
- Provisions pour risques et charges	100 252		40 454	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		3 957	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	370 820		15 236	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles				3 087
TOTAL DES CHARGES		3 074 780		2 048 929
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		3 964 005		4 253 555
TOTAL GÉNÉRAL		7 038 785		6 302 485



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La mise en place d'une ligne de crédit d'un montant de 5 000 000,00 d'euros a été autorisée par l'assemblée générale du 17 juin 2009 afin de procéder à des opérations de cessions et d'acquisitions de biens immobiliers. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor majoré d'un point.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée par l'expert 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 « Liste des immobilisations » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

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

INFORMATIONS DIVERSES

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

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

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

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



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'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 renégociations de bail, ou d'assignation au tribunal.

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.

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

Engagements Hors Bilan : les garanties bancaires reçues de nos locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 150 166 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 5 000 000 d'euros a été mise en place en date du 22 juin 2009. Cette ligne de crédit n'a pas été utilisée sur l'exercice.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2008	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2009
- Terrains et constructions	27 239 282	-	-	-	27 239 282
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	27 239 282	-	-	-	27 239 282

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Commerces	1 331 249	2 698 000	1 331 249	2 841 000
- Commerces - Bureaux	174 249	220 000	174 249	250 000
- Bureaux	22 549 744	58 216 283	22 549 744	57 275 594
- Bureaux - Activités	2 939 615	4 789 717	2 939 615	4 902 906
- Entrepôts	244 425	395 000	244 425	435 000
TOTAL	27 239 282	66 319 000	27 239 282	65 704 500
TOTAL GÉNÉRAL	27 239 282	66 319 000	27 239 282	65 704 500



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Prix de revient 2008
Paris 75001 - 1, rue de Turbigo	P	300	1985	10,07	284 317		284 317	284 317
Paris 75003								
Quartier de l'Horloge								
166/176, rue Saint-Martin	P	399	1986	10,24	977 046		977 046	977 046
Paris 75003 - 54, rue des Archives	P	48	1987	10,71	140 996		140 996	140 996
Paris 75004 - 14, rue de Birague	P	35	1987	10,82	113 231		113 231	113 231
Paris 75005 - 73, rue Monge	P	27	1985	11,11	69 207		69 207	69 207
Paris 75005 - 73, quai de la Tournelle	P	35	1987	10,53	172 682		172 682	172 682
Paris 75005 - 16/20, rue Mouffetard	P	189	1996	9,52	130 344		130 344	130 344
Paris 75006 - 25, rue Dauphine	P	105	1985	10,00	292 702		292 702	292 702
Paris 75006 - 70, rue Mazarine	P	94	1985	10,43	322 059		322 059	322 059
Paris 75007 - 49, rue de Verneuil	P	45	1984	10,58	50 047		50 047	50 047
Paris 75007 - 192, rue de Grenelle	P	100	1985	10,70	208 380		208 380	208 380
Paris 75007 - 53, rue Cler	P	80	1986	10,19	372 765		372 765	372 765
Paris 75009 - 53, rue des Martyrs	P	79	1986	10,44	116 087	12 854	128 941	128 941
Paris 75009 - 13, rue Condorcet	P	78	1988	11,71	109 901		109 901	109 901
Paris 75009 - 11, rue des Martyrs	P	65	1994	9,56	228 674		228 674	228 674
Paris 75009								
72, rue Rochechouart - Lot 127	P	27	2007	6,00	212 503		212 503	212 503
Paris 75009								
72, rue Rochechouart - Lot 5	P	38	2007	6,01	311 613		311 613	311 613
Paris 75010 - 10, rue du Château-Landon	P	50	1987	10,87	97 043		97 043	97 043
Paris 75011								
193, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	105	1987	10,63	221 051		221 051	221 051
Paris 75014								
21/23 rue du Départ - 16/18, rue d'Odessa	P	170	1984	10,54	231 570		231 570	231 570
Paris 75014 - 2/20, rue de l'Ouest	P	971	1985	10,00	1 879 583	4 512	1 884 095	1 884 095
Paris 75015 - 330, rue Lecourbe	P	70	1987	11,02	127 402		127 402	127 402
Paris 75015 - 45, rue Brancion	P	70	1987	11,18	118 274		118 274	118 274
Paris 75015 - 57, rue Vouillé	P	133	2007	6,74	550 000		550 000	550 000
Paris 75016 - 71, avenue Victor Hugo	P	135	1985	10,14	364 015		364 015	364 015
Paris 75016 - 115, avenue Victor Hugo	P	200	1985	10,04	971 837		971 837	971 837
Paris 75016 - 17, rue de Chaillot	P	44	1985	10,07	109 250		109 250	109 250
Paris 75016 - 102, rue Boileau	P	182	1986	10,58	214 945		214 945	214 945
Paris 75017 - 7/11 avenue des Ternes	P	664	1982	10,33	401 019	7 699	408 718	408 718
Paris 75017 - 55, rue de Prony	P	188	1985	11,28	252 161		252 161	252 161
Paris 75017 - 88, rue Pierre Demours	P	65	1986	11,10	131 199		131 199	131 199

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Prix de revient 2008
Paris 75017 88, boulevard des Batignolles	P	269	1986	10,74	473 342		473 342	473 342
Paris 75017 - 18, avenue Mac Mahon	P	67	1986	9,00	358 255		358 255	358 255
Paris 75017 - 14, rue des Moines	P	75	1987	10,93	138 724		138 724	138 724
Paris 75017 - 53, rue Legendre	P	38	1987	10,54	92 974		92 974	92 974
Paris 75017 - 17, rue de la Terrasse	P	57	2001	8,60	307 185		307 185	307 185
Paris 75018 - 61, rue Marx Dormoy	P	360	1988	10,54	364 386	19 721	384 107	384 107
Paris 75019 - 53, rue de Belleville	P	53	1987	10,56	71 308		71 308	71 308
Paris 75020 - 26, rue de Ménilmontant	P	83	1988	10,64	171 447		171 447	171 447
Creil 60100 - Place Saint-Médard	RP	2 358	1985	11,02	1 654 072		1 654 072	1 654 072
Ozoir-la-Ferrière 77330 Centre commercial de la Nouvelle Gare	RP	320	1987	10,21	224 527		224 527	224 527
Saint-Germain-en-Laye 78100 75, rue au Pain	RP	56	2003	12,60	294 620		294 620	294 620
Le Vésinet 78110 23, rue du Maréchal Foch	RP	127	1983	11,00	99 687		99 687	99 687
Le Vésinet 78110 - 1, place de l'Eglise	RP	191	1984	10,00	266 182	39 588	305 770	305 770
Fontenay-le-Fleury 78330 - Parc Montaigne	RP	814	1983	10,80	323 192		323 192	323 192
Gif-sur-Yvette 91190 27, cours de l'image Saint-Jean	RP	52	1984	11,53	51 823		51 823	51 823
Nanterre 92000 39, avenue Henri Barbusse	RP	130	1987	9,74	80 798		80 798	80 798
Boulogne-Billancourt 92100 54, rue Edouard Vaillant	RP	64	2007	6,94	405 200		405 200	405 200
Montrouge 92120 - 1, rue Louis Rolland	RP	304	1987	10,32	318 847		318 847	318 847
Clamart 92140 104/108, avenue Jean Jaurès	RP	70	1984	11,80	53 344		53 344	53 344
Clamart 92140 12/24, avenue Jean Jaurès	RP	197	1985	10,50	223 033		223 033	223 033
La Garenne-Colombes 92250 18 bis, rue Voltaire	RP	180	2000	9,07	358 255		358 255	358 255
La Garenne-Colombes 92250 5/7, place de la Liberté	RP	353	2008	-	1 055 234		1 055 234	1 055 234
Sèvres 92310 - 84/90, Grande Rue	RP	186	1984	11,26	191 172		191 172	191 172
Ville d'Avray 92410 - 16, rue de Marnes	RP	675	1983	10,44	254 546		254 546	254 546
Rueil-Malmaison 92500 - 10, rue du Château	RP	161	1984	10,50	128 897		128 897	128 897
Rueil-Malmaison 92500 109, avenue Paul Doumer	RP	1 261	1986	11,56	609 796		609 796	609 796
Villemomble 93250 - 168, Grande Rue	RP	338	1984	10,75	293 464		293 464	293 464
Nogent-sur-Marne 94130 - 7b/9, rue Paul Bert	RP	139	1988	10,93	149 891		149 891	149 891



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Prix de revient 2008
Le Perreux-sur-Marne 94170 246, avenue Pierre Brossolette	RP	143	1988	11,90	206 702	69 558	276 260	276 260
Le Kremlin-Bicêtre 94270 120, avenue de Fontainebleau	RP	314	1985	10,97	259 163		259 163	259 163
Sucy-en-Brie 94370 - 2, rue du Clos de Pacy 9, Ter rue Maurice Bertheaux	RP	2 161	1986	10,15	884 204		884 204	884 204
Vitry-sur-Seine 94400 21/25, avenue du 8 mai 1945	RP	210	1984	11,33	140 558		140 558	140 558
Champigny-sur-Marne 94500 47, rue Louis Talamoni	RP	322	1987	12,39	381 123		381 123	381 123
Cergy-Pontoise 95000 Centre commercial - Place de la Fontaine	RP	1 260	1985	10,29	1 727 957		1 727 957	1 727 957
TOTAL COMMERCES		18 179			22 395 812	153 932	22 549 744	22 549 744
Saint-Germain-en-Laye 78100 75, rue du Pain - 2, rue Ducastel	RP	562	1983	9,63	756 986		756 986	756 986
Issy-les-Moulineaux 92130 - 16, rue Hoche	RP	569	1985	10,00	970 315	34 359	1 004 674	1 004 674
Evry 91000 - 9/11, boulevard de l'Europe	RP	410	1987	10,51	644 400		644 400	644 400
Evry 91000 - 48, cours Blaise Pascal	RP	324	1988	10,00	530 971	2 583	533 554	533 554
TOTAL COMMERCES - BUREAUX		1 865			2 902 673	36 942	2 939 615	2 939 615
Paris 75008 - 25, rue de Penthièvre	P	90	1984	12,79	135 801	9 757	145 558	145 558
Paris 75015 - 11, rue Sainte Félicité	P	195	1984	10,00	252 703	-	252 703	252 703
Paris 75015 - 68, rue Fondary	P	65	1985	10,40	94 759	-	94 759	94 759
Evry 91000 - 4, boulevard de l'Europe	RP	180	1985	11,66	182 939	-	182 939	182 939
Boulogne-Billancourt 92100 171, rue de Billancourt	RP	200	1984	10,12	282 031	-	282 031	282 031
Sèvres 92310 - ZI des Bruyères	RP	314	1984	11,78	373 259	-	373 259	373 259
TOTAL BUREAUX		1 044			1 321 492	9 757	1 331 249	1 331 249
Trappes 78190 - ZI des Bruyères 13, avenue Jean-Paul Timbaud	RP	443	1982	10,66	174 249		174 249	174 249
TOTAL BUREAUX - ACTIVITÉS		443			174 249	-	174 249	174 249
Rosny-sous-Bois 93110 ZAC de la Garenne - Rue Diderot	RP	862	1982	11,35	222 119	22 306	244 425	244 425
TOTAL BUREAUX - ENTREPOTS		862			222 119	22 306	244 425	244 425
TOTAL GÉNÉRAL		22 393			27 016 344	222 937	27 239 282	27 239 282

P : Paris - RP : région parisienne

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers »

par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice	
	31/12/2009	31/12/2008
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	58 869	59 213
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	1 231 027	1 251 537
- Créances fiscales	12 722	25 918
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	146 357	461 507
- Autres créances	2 464 635	2 136 942
TOTAL GÉNÉRAL	3 913 610	3 935 116

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice	
	31/12/2009	31/12/2008
Dettes		
- Dettes financières	1 482 485	1 451 972
- Dettes fournisseurs	417 275	426 647
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	1 913 145	1 770 472
- Dettes aux associés	1 195 365	1 238 607
- Dettes fiscales	384 493	246 911
- Autres dettes diverses	21 501	15 230
TOTAL GÉNÉRAL	5 444 264	5 149 840

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2008	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2009
- Dépréciation des créances	490 948	381 588	19 197	330 109	523 231
- Grosses réparations	646 002	470 500	119 751	48 249	948 500
- Autres risques et charges	40 454	100 252	-	-	140 706

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2009	2008
- Impôts et taxes non récupérables	21 811	20 219
- Solde de charges de redditions (1)	47 483	53 209
- Charges sur locaux vacants	10 947	14 495
- Charges non récupérables	105 793	109 638
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	186 034	197 561

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 46 467 euros pour l'année 2009

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2009	2008
- Impôts et taxes diverses	393 658	365 204
- Charges immobilières refacturables	469 624	440 469
- Autres charges refacturables	158 868	23 275
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 022 150	828 948



LES AUTRES INFORMATIONS

VALEURS ESTIMÉES DE LA SOCIÉTÉ

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	27 239 282		
- Provisions pour grosses réparations	- 948 500		
- Autres éléments d'actifs	2 967 122	2 967 122	2 967 122
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		66 319 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			70 424 000
- Commissions de souscription théorique			8 154 569
TOTAL GLOBAL	29 257 905	69 286 122	81 545 692
Nombre de Parts	153 000	153 000	153 000
TOTAL EN EUROS RAMENÉ A UNE PART	191,23	452,85	532,98

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

	2005		2006		2007		2008		2009	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
- Recettes locatives brutes	29,12	97,69%	29,86	95,95%	30,98	94,26%	33,77	96,31%	35,26	98,10%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,64	2,15%	0,95	3,05%	1,22	3,71%	1,20	3,41%	0,41	1,14%
- Produits divers	0,05	0,16%	0,31	1,00%	0,67	2,03%	0,10	0,28%	0,28	0,77%
TOTAL DES PRODUITS	29,81	100,00%	31,12	100,00%	32,87	100,00%	35,07	100,00%	35,94	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	2,66	8,94%	2,79	8,97%	2,82	8,58%	3,01	8,59%	2,82	7,83%
- Autres frais de gestion	0,95	3,19%	1,81	5,82%	1,37	4,18%	0,60	1,71%	2,74	7,62%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,22	0,74%	0,94	3,01%	0,48	1,46%	0,36	1,02%	0,42	1,17%
- Charges locatives non récupérées	0,32	1,08%	0,53	1,71%	0,69	2,10%	1,29	3,68%	1,22	3,38%
Sous-total charges externes	4,16	13,95%	5,07	19,51%	5,37	16,32%	5,26	15,01%	7,19	20,01%
- Provisions nettes pour travaux	- 0,12	- 0,39%	- 0,69	- 2,21%	0,28	0,85%	1,73	4,92%	1,98	5,50%
- Autres provisions nettes	- 0,32	- 1,07%	0,44	1,43%	0,36	1,08%	0,28	0,79%	0,87	2,41%
Sous-total charges internes	- 0,44	- 1,47%	- 0,24	- 0,78%	0,64	1,94%	2,00	5,71%	2,84	7,91%
TOTAL DES CHARGES	3,72	12,45%	5,83	18,74%	6,00	18,26%	7,26	20,72%	10,03	27,92%
RÉSULTAT	26,09	87,52%	25,29	81,26%	26,87	81,74%	27,80	79,28%	25,91	72,08%
- Variation report à nouveau	1,64	5,49%	- 0,69	- 2,22%	- 0,83	- 2,53%	- 0,10	- 0,29%	- 0,79	- 2,20%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	24,45	82,03%	25,98	83,48%	27,70	84,27%	27,70	78,99%	26,70	74,28%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	24,34	81,66%	25,84	83,05%	27,39	83,33%	27,46	78,31%	26,57	73,94%

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 1 et aux dispositions légales, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'exercice de 12 mois clôturé le 31 décembre 2009.

Lors de cet exercice, les membres du Conseil se sont réunis à plusieurs reprises d'abord à huis clos, puis en présence de la Société de Gestion dont le 04 Mars dernier pour la préparation et la validation des comptes annuels.

En cette fin de mandat pour les 9 membres du Conseil de Surveillance actuel, je remercie chacun pour son assiduité, bonne volonté et sa compétence.

SOCIÉTÉ DE GESTION et CONTEXTE ÉCONOMIQUE

La récente crise mondiale qui a touché l'ensemble des secteurs économiques a forcément eu un impact sur le moral des consommateurs en France, ce qui a entraîné une baisse du chiffre d'affaires pour de nombreux commerçants.

En parallèle, l'indice ICC qui avait fortement augmenté, a commencé à baisser en 2008, entraînant mécaniquement une baisse sur certains loyers.

Dans ce contexte, la société de gestion reste très attachée à une gestion de proximité vis-à-vis des clients de votre SCPI, et un suivi de ces derniers quasiment au cas par cas.

Nous continuons cependant à espérer une certaine résistance à la crise, à la fois parce qu'il a été prouvé historiquement que les locaux commerciaux sont moins sensibles aux aléas de la conjoncture, et parce que la société de gestion privilégie la gestion d'emplacements multiples en pied d'immeubles et de qualité.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

Le solde à investir au 31 décembre 2009 était de 1,06 millions d'€.

Aucune opportunité présentant un couple risque/rendement intéressant n'a été présentée : les très bons emplacements restent en effet à des taux de rendement jugés insuffisants par rapport aux critères que nous nous sommes fixés dans le cadre de la SCPI.

Conformément à ses engagements, la Société de gestion lors du Conseil de Surveillance du 25 septembre 2009, nous a présenté 6 actifs pour lesquels un arbitrage a été validé : ces actifs correspondent généralement à des emplacements en diminution d'attractivité, ou pour lesquels le risque de vacance futur est plus élevé que la moyenne.

PATRIMOINE REVENUS

Le résultat de la SCPI est de 3 964 005 € contre 4 253 555 € soit une diminution de 6,80%, correspondant à 289 550 €.

Cette détérioration du résultat s'explique par deux facteurs essentiels, la libération d'un local sur Creil qui n'est pas reloué et un arrêté de péril pris par la mairie sur un local au Perreux-sur-Marne qui a pour l'instant obligé la Société de gestion à passer par prudence des provisions assez conséquentes.

Grâce à la politique prudente de distribution que nous avons eue jusqu'à présent qui nous a permis de maintenir un report à nouveau satisfaisant et malgré la baisse du résultat, le dividende a été maintenu à 26,70 € par part soit une baisse d'1€ sur 2008 représentant - 3,61%.

Les valeurs d'expertise prudentes jusqu'à présent ont été très légèrement augmentées en 2009 de 0,94%, faisant ressortir un taux de rentabilité implicite de 5,63% (droits inclus), à rapprocher des 6,5% que nous exigeons au minimum sur les investissements nouveaux.

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine annuel est resté lui aussi à un niveau très satisfaisant puisqu'il ressort à 97,08%.

MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché des titres est resté fluide en 2009 : 436 parts était en attente de vente au 31/12/2009 contre 576 au 31/12/2008.

Le prix acheteur de la part est passé de 485,68 € à 490,00 € (prix d'exécution à fin décembre 2009), soit une légère augmentation de 0,89%.

Cette valeur à fin décembre donne un rendement instantané de 5,44%, sur la base du dividende versé cette année.

Le prix d'exécution acheteur s'approche petit à petit de la valeur de reconstitution de la société qui est de 532,98 €.

Suite en page 20



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

QUESTIONS DIVERSES

Une procédure de référé lancée par CILOGER et un collectif de sociétés de gestion pour savoir quelle position adopter quant à la demande de communication des feuilles de présence a abouti au cours de l'exercice à condamner la société de gestion aux dépens de la partie adverse en l'occurrence l'APPSCPI.

Une facture d'environ 1 000 €, a donc été comptabilisée dans les comptes de votre SCPI concernant des frais de procédure.

Les membres du Conseil de Surveillance ont indiqué lors du conseil du 14 décembre 2009 qu'ils désapprouvaient la prise en charge de ces frais par votre SCPI.

Une action sur le fond a également été engagée par le collectif de sociétés de gestion pour laquelle CILOGER a engagé une procédure de désistement.

Concernant le projet OPCI, notre SCPI est en principe à l'abri, puisque les associés ont voté, l'année dernière une résolution à l'initiative d'un groupe d'associés, décidant ne pas transformer notre société en OPCI, mais de la maintenir en SCPI.

Cette résolution a d'ailleurs été finalement approuvée par la société de gestion, ce qui a évité toute forme de confusion.

En conclusion, les résultats de votre SCPI sont cette année à la baisse.

L'équipe CILOGER est mobilisée avec l'appui de votre Conseil de Surveillance pour que tout soit mis en œuvre pour revenir le plus rapidement possible à des résultats au minimum identiques à ceux que nous avons connus antérieurement, en particulier en 2008.

L'une des solutions consiste à profiter du différentiel de taux entre les produits d'exploitation et le coût de l'emprunt sur une enveloppe de 5 000 000 € investie sur de nouvelles acquisitions immobilières dès le milieu de l'année 2010, et ce en application de l'autorisation d'utilisation de crédit qui a été donné par l'AGE du 17 juin 2009.

Cette année 2010 sera encore pour notre SCPI, une année de transition. En conséquence, votre Conseil sera vigilant sur le niveau des acomptes sur distribution afin de tenter de concilier une relative stabilité du dividende et un niveau de report à nouveau suffisant.

Votre Conseil a donné un avis favorable aux résolutions qui vont vous être soumises

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

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

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

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

En effet, dans ce cas et en application de la législation, vous approuvez automatiquement les résolutions présentées par la société de gestion et rejetez automatiquement toutes les autres.

Fait à Lille le 31 mars 2010

Le Président du Conseil de Surveillance
Frédéric BODART
Téléphone : 06 66 14 19 85
hideas.fbo@sfr.fr

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion CIOLOGER. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société ATISREAL EXPERTISE, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 28 juin 2007. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - Opinion sur les comptes annuels

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

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.

2 - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La première partie de l'annexe présente les principes généraux suivis pour l'établissement des comptes annuels, les règles et méthodes appliquées en ce qui concerne la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes ainsi que la méthode utilisée pour évaluer les provisions pour grosses réparations devant être constituées.

Evaluation du patrimoine

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Provisions pour grosses réparations

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un plan d'entretien, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, notre appréciation s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place pour produire les estimations comptables et sur la comparaison des estimations des périodes précédentes avec les dépenses effectivement engagées.

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

3 - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris La Défense, le 27 avril 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Rémy Tabuteau
Associé



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs,

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

Conventions autorisées au cours de l'exercice

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Avec la société de gestion CILOGER

Au terme des décisions votées en assemblée générale le 17 juin 2009, votre société verse à la société de gestion la rémunération suivante :

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2009.

- une commission d'arbitrage due lors du réemploi de fonds provenant de la cession d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI égale à 2,5% hors taxes des investissements hors taxes droits et frais inclus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2009.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la société de gestion CILOGER

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société concernant la rémunération de la société de gestion, il est prévu :

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2009.

- une rémunération égale à 9,2% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, au titre de l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer la répartition des revenus.

Au titre de l'exercice 2009, le montant comptabilisé en charges s'élève à 430 782,23 euros hors taxes.

Paris La Défense, le 27 avril 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Rémy Tabuteau
Associé



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2010

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 2009, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

En conséquence de l'adoption de la première résolution, l'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, à la société de gestion, pour toutes précisions, actes et faits relatés dans lesdits rapports.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate la fixation par la société de gestion de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élevaient au 31 décembre 2009 à :

- valeur comptable : 29 257 905 euros, soit 191,23 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 69 286 122 euros, soit 452,85 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 81 545 692 euros, soit 532,98 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 964 004,99 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 074 487,95 euros, forme un revenu distribuable de 5 038 492,94 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 4 085 100,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 953 392,94 euros.

Sixième résolution

Le mandat de la totalité des membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les neuf associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Septième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières et à recourir, si nécessaire, à l'endettement. Etant toutefois précisé qu'aucune nouvelle acquisition ne pourra être réalisée dès lors que le tableau d'emploi des fonds présentera un solde négatif de cinq millions d'euros (5 000 000 €).

Tout emprunt qui serait nécessaire stipulera un renoncement express des établissements prêteurs à poursuivre les associés en cas de vaine poursuite de la SCPI et pourra être conditionné à la constitution, si besoin, de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI ACTIPIERRE 1.

Ces acquisitions ne pourront être réalisées sans la consultation préalable du Conseil de surveillance pour avis et donneront lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5% HT du prix d'achat, droits et frais inclus. En cas d'augmentation de capital ultérieure, cette commission sera restituée à la SCPI à due concurrence des fonds collectés permettant de ramener le solde du tableau d'emploi des fonds à zéro.

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

Huitième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement d'ACTIPIERRE 1, et ce dans les conditions fixées par l'article R214-116 du Code monétaire et financier et sur des projets d'arbitrage qui auront reçu un avis préalable favorable du Conseil de surveillance.

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

Lors du réemploi des fonds provenant des cessions des immeubles visés ci-dessus, la société de gestion percevra une rémunération hors taxes de 2,5% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

Neuvième résolution

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



Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 23.409.000 euros
Siège social : 147 Boulevard Haussmann - 75008 PARIS
323.339.663 RCS PARIS

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

CILOGER
■

Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Siège social et bureaux
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr